

HOTĂRÂREA NR. 78

din data de 30.04.2026

privind vânzarea locuinței de tip ANL situată în Municipiul Turda, str. Tineretului nr. 26A, ap. 24, Județul Cluj, în favoarea d-nei Komaromi Andra Eliza

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în sesiunea publică ordinară din data de 30.04.2026;

Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind vânzarea locuinței de tip ANL situată în Municipiul Turda, str. Tineretului nr. 26A, ap. 24, Județul Cluj, în favoarea d-nei Komaromi Andra Eliza, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- Cererea nr. 5041/12.02.2026 și cererea nr. 9176/17.03.2026 ale d-nei Komaromi Andra Eliza;
- Contract de închiriere nr. 25514/30.09.2022;
- Adeverință de venit nr. SS2/19.01.2026;
- Declarație atestată sub nr. de autentificare 2296/02.12.2025;
- Certificat de atestare fiscală nr. 114286/12.02.2026;
- Extras CF nr. 64095-C1-U24 Turda, CF nr. 64095 Turda;
- Proces-Verbal nr. 10951/27.03.2026 al Comisiei de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL;
- Raportul de evaluare nr. 14/2022 întocmit de evaluator autorizat SC IRF CONSULTING SRL;
- Fișă de calcul privind stabilirea prețului;
- Referatul de aprobare nr. 13518/16.04.2026, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre. Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian Matei, prin care se propune vânzarea locuinței de tip ANL situată în Municipiul Turda, str. Tineretului nr. 26A, ap. 24, Județul Cluj, în favoarea d-nei Komaromi Andra Eliza;
- Raportul de specialitate nr. 13519/16.04.2026 al Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu referitor la proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței de tip ANL situată în Municipiul Turda, str. Tineretului nr. 26A, ap. 24, Județul Cluj, în favoarea d-nei Komaromi Andra Eliza;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget - finanțe, prognoze economice*, nr. 2 – pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare*, și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții*, ale Consiliului Local al municipiului Turda;

Având în vedere prevederile:

- art. 129, alin. 1, alin. 6 lit. b, lit. c, art. 363 alin. 1, art. 364 alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile:

-art. 10 alin. 1, (1¹), alin. 2 lit. a), b), c), (c¹), d), (d¹), g), art. (2¹), art. (2²) - (2⁵) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. art. (19²) alin. 1, art. (19²) alin. 2 lit b), c), art. (19²) alin. 4, art. (19²) alin. 8, art. (19²) alin. 9, art. (19²) 10, art. (19²) 11 lit. a), art. (19²) alin. 12-20 din HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 *privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136, alin. 1, 139, alin. 1 și art. 196, alin. 1, lit. a, din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă vânzarea către Komaromi Andra Eliza a imobilului apartament situat în Municipiul Turda str. Tineretului nr. 26A, sc. B, et. Parter, ap. 24, Județul Cluj, înscris în CF 64095-C1-U24 Turda, având suprafața utilă de 39,20 mp, având cote părți comune 2,13/100, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol și debara, precum și a cotei părți teren 13,10/616 înscris în CF 64095.

Art. 2. Se aprobă prețul de vânzare al imobilului apartament și cotă de teren aferentă, stabilit de către Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL în cuantum de 170.032,38 lei, fiind compus din valoarea de vânzare a locuinței de 166.297,62 lei și valoarea de vânzare a cotei părți din teren de 3.734,76 lei.

Art. 3. Prețul de vânzare al imobilului apartament are la bază fișa de calcul, anexă la Procesul-Verbal al Comisiei, iar prețul cotei părți de teren are la bază Raportul de evaluare al terenului în suprafață totală de 616 mp, proprietatea privată a municipiului, întocmit de către S.C. IRF CONSULTING SRL.

Art. 4. Cumpărătoarea are obligația de a achita, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contravaloarea a 15% din prețul de vânzare al imobilului apartament, a comisionului de 1% din valoarea de vânzare a imobilului apartament precum și a valorii integrale a cotelor părți de teren.

Art. 5. Diferența de preț se va achita în rate egale lunare, eșalonate pe o perioadă de 5 ani, conform graficului de plată, anexă la contract. Ratele lunare cuprind și o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

Art. 6. Facturarea, încasarea și urmărirea achitării contravalorii prețului prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare se face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Turda.

Art. 7. Cumpărătoarea va putea solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, cât și cele privind intabularea vor fi suportate integral de aceasta.

Art. 8. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu, Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Serviciului Administrație Publică Locală, în vederea ducerii la îndeplinire, precum și Instituției Prefectului județului Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Năstase Paul



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL general al
municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name of the General Secretary mentioned in the text.

VOTURI: pentru 20

împotrivă -

abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 20.

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre nr.

**privind vânzarea locuinței de tip ANL situată în Turda, str. Tineretului nr. 26A, ap. 24,
jud. Cluj, în favoarea d-nei Komaromi Andra Eliza**

Luând în considerare:

Având în vedere:

- Cererea nr. 5041/12.02.2026 și cererea nr. 9176/17.03.2026 ale d-nei Komaromi Andra Eliza;
- Contract de închiriere nr. 25514/30.09.2022;
- C.I. Komaromi Andra Eliza;
- Adeverință de venit nr. SS2/19.01.2026;
- Declarație atentificată sub nr. de autentificare 2296/02.12.2025;
- Certificat de atestare fiscală nr. 114286/12.02.2026;
- Extras CF nr. 64095-C1-U24 Turda;
- Extras CF nr. 64095 Turda;
- Proces-Verbal nr. 10951/27.03.2026 al Comisiei de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL;
- Raportul de evaluare nr. 14/2022 întocmit de evaluator autorizat SC IRF CONSULTING SRL;
- Fișă de calcul privind stabilirea prețului;

Având în vedere prevederile:

- art. 129 alin. 1, art. 129 alin. 6 lit. b, c, art. 363 alin. 1, art. 364 alin. 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Luând în considerare dispozițiile:

- art. 10 alin. 1, 1¹, alin. 2 lit. a), b), c), c¹), d), d¹), g), art. (2¹), art. (2²) - (2⁵) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, art. (19²) alin. 1, art. (19²) alin. 2 lit. b), c), art. (19²) alin. 4, art. (19²) alin. 8, art. (19²) alin. 9, art. (19²) 10, art. (19²) 11 lit. a), art. (19²) alin. 12-20 din HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

Reținând că:

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea vânzării imobilului cu destinația de locuință de tip ANL și teren aferent, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Tineretului nr. 26 A, ap. 24, jud. Cluj, către d-na Komaromi Andra-Eliza.

Imobilul în discuție este o locuință de tip ANL, înscrisă în CF nr. 64095-C1-U24 Turda, situată din punct de vedere administrativ în Turda str. Tineretului nr. 26 A, scara B, etaj parter,

ap. 24, jud. Cluj, având suprafața utilă de 39,2 mp și cote părți comune indivize 2,13/100, compusă din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol și debara. Locuința se vinde împreună cu cota de teren aferentă de 13,10/616, din terenul înscris în CF 64095 Turda, în suprafață totală de 616 mp.

Imobilul este deținut cu titlu de închiriere în baza contractului nr. 25514 din 30.09.2022 de d-na Komaromi Andra-Eliza. Prin cererea înregistrată sub nr. 5041/12.02.2026, completată cu cererea nr. 9176/17.03.2026, d-na Komaromi Andra-Eliza a solicitat cumpărarea locuinței cu plata prețului în rate.

Prin Dispoziția Primarului nr. 681/26.07.2024 a fost numită Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL. Comisia a examinat dosarul depus de către solicitantă, verificând conformitatea acestuia cu prevederile Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale HG nr. 962/2001 privind normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor acesteia și ale Regulamentului de vânzare al locuințelor ANL din Municipiul Turda, aprobat prin HCL nr. 17/27.03.2025 prilej cu care a fost întocmit Procesul-Verbal nr. 10951/27.03.2026 .

În urma verificărilor, s-a constatat că *solicitantă îndeplinește condițiile legale pentru inițierea procedurii de vânzare*, respectiv: deține calitatea de chiriaș de cel puțin un an, nu înregistrează debite la plata chiriei sau a altor obligații contractuale, a depus cererea de cumpărare și a prezentat toate documentele justificative solicitate (carte de identitate, adeverință de venit, declarație notarială din care rezultă că titularul contractului de închiriere nu a deținut, nu deține și nu a înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 m.p., pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu deține, nu a deținut și nu a înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 150 m.p. pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu a deținut, nu deține și nu a înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României după 01.01.1990; nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale). Totodată, s-a verificat că locuința se află într-o stare tehnică și juridică ce permite vânzarea.

Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia. Valoarea astfel obținută se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

În conformitate cu site-ul Institutului Național de statistică <http://statistici.insse.ro/shop/> "Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum este de 330,55.

Valoarea terenului, în suprafață totală de 616 mp, a fost stabilită în baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. la suma de 145.140 lei. Cota de teren aferentă apartamentului este de 13,1/616. Prețul de vânzare rezultă din înmulțirea pretului rezultat pe mp cu suprafața de teren aferentă apartamentului.

Valoarea finală de vânzare, conform Anexei nr. 1 la Procesul-Verbal al Comisiei de verificare este de 170.032,38 lei, fiind compusă din valoarea de vânzare a locuinței de 166.297,62 lei și valoarea de vânzare a cotei părți din teren de 3.734,76 lei. Prețul de vânzare și modalitatea de achitare a acestuia se vor concretiza prin contractul de vânzare-cumpărare.

În cazul solicitanților care optează pentru achitarea în rate a prețului de vânzare, aceștia vor avea obligația de a achita, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, un avans reprezentând 15% din prețul de vânzare a locuinței, un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, reprezentând cota autorităților, precum și valoarea integrală a cotei părți de teren. Diferența de preț, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de 5 ani, ratele lunare cuprinzând și o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra imobilului apartament și a cotei părți de teren aferentă, cad în sarcina cumpărătoarei.

Raportat la aspectele detaliate, consideram că propunerea de vânzare a locuințelor de tip ANL, precum și a cotelor părți aferente este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

Propun: *adoptarea* Proiectului de hotărâre nr. privind vânzarea locuinței de tip ANL situată în Turda, str. Tineretului nr. 26A, ap. 24, jud. Cluj, în favoarea d-nei Komaromi Andra Eliza. inițiat de către Primarul Municipiului Turda, județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

PRIMAR
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu
Nr. 13519/16.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea vânzării imobilului cu destinația de locuință de tip ANL și teren aferent, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Tineretului nr. 26 A, ap. 24, jud. Cluj, către d-na Komaromi Andra-Eliza.

Imobilul în discuție este o locuință de tip ANL, înscrisă în CF nr. 64095-C1-U24 Turda, situată din punct de vedere administrativ în Turda str. Tineretului nr. 26 A, scara B, etaj parter, ap. 24, jud. Cluj, având suprafața utilă de 39,2 mp și cote părți comune indivize de 2,13/100-a parte, compusă din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol și debara. Locuința se vinde împreună cu cota de teren aferentă de 13,10/616, din terenul înscris în CF 64095 Turda, în suprafață totală de 616 mp.

Imobilul este deținut cu titlu de închiriere în baza contractului nr. 25514 din 30.09.2022 de d-na Komaromi Andra-Eliza. Prin cererea înregistrată sub nr. 5041/12.02.2026, completată cu cererea nr. 9176/17.03.2026, d-na Komaromi Andra-Eliza a solicitat cumpărarea locuinței cu plata prețului în rate.

Prin Dispoziția Primarului nr. 681/26.07.2024 a fost numită Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL. Comisia a examinat dosarul depus de către solicitantă, verificând conformitatea acestuia cu prevederile Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale HG nr. 962/2001 privind normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor acesteia și ale Regulamentului de vânzare al locuințelor ANL din Municipiul Turda, aprobat prin HCL nr. 17/27.03.2025, prilej cu care a fost întocmit Procesul-Verbal nr. 10951/27.03.2026.

În urma verificărilor, s-a constatat că **solicitantă îndeplinește condițiile legale pentru inițierea procedurii de vânzare**, respectiv: deține calitatea de chirieș de cel puțin un an, nu înregistrează debite la plata chiriei sau a altor obligații contractuale, a depus cererea de cumpărare și a prezentat toate documentele justificative solicitate (carte de identitate, adeverință de venit, declarație notarială din care rezultă că titularul contractului de închiriere nu a deținut, nu deține și nu a înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 m.p., pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu deține, nu a deținut și nu a înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 150 m.p. pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu a deținut, nu deține și nu a înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României după 01.01.1990; nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu deține, în calitate de chirieș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale). Totodată, s-a verificat că locuința se află într-o stare tehnică și juridică ce permite vânzarea.

Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.



Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia. Valoarea astfel obținută se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

În conformitate cu site-ul Institutului Național de statistică <http://statistici.INSSE.ro/shop/> "Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum este de 330,55.

Valoarea terenului, în suprafață totală de 616 mp, a fost stabilită în baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. la suma de 145.140 lei. Cota de teren aferentă apartamentului este de 13,1/616. Prețul de vânzare rezultă din înmulțirea pretului rezultat pe mp cu suprafața de teren aferentă apartamentului.

Valoarea finală de vânzare, conform Anexei nr. 1 la Procesul-Verbal al Comisiei de verificare este de 170.032,38 lei, fiind compusă din valoarea de vânzare a locuinței de 166.297,62 lei și valoarea de vânzare a cotei părți din teren de 3.734,76 lei. Prețul de vânzare și modalitatea de achitare a acestuia se vor concretiza prin contractul de vânzare-cumpărare.

În cazul solicitanților care optează pentru achitarea în rate a prețului de vânzare, aceștia vor avea obligația de a achita, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, un avans reprezentând 15% din prețul de vânzare a locuinței, un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, reprezentând cota autorităților, precum și valoarea integrală a cotei părți de teren. Diferența de preț, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă de 5 ani, ratele lunare cuprinzând și o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a BNR la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra imobilului apartament și a cotei părți de teren aferentă, cad în sarcina cumpărătoarei.

Raportat la aspectele detaliate, consideram că propunerea de vânzare a locuințelor de tip ANL, precum și a cotelor părți aferente este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

**Șef Serviciu,
Dan Cismaș**



Întocmit/1ex/Ioana Bercea



Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A, jud. Cluj – proprietate a Municipiului Turda.**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea vânzării terenului către proprietarii apartamentelor din blocul de locuințe edificat pe teren prin programul ANL.****Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 28.01.2022, in municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A, jud. Cluj, in prezenta reprezentantului Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: parcela de teren intravilan, inregistrat la BCPI Turda:
- CF nr. 64095- in suprafata de 616 mp.**

A fost analizat amplasamentul si starea terenurilor de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inregistrata in Extrasul de Carte Funciare - in Anexa 1.

Avand in vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila pe piata in starea constatata la data inspectarii.

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 104- Tipuri ale valorii 6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare 7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) 8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	9. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Metodologia de evaluare aplicata:

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- putine informatii de piata relevante disponibile - nu se impun alte metode.

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 28.01.2022.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

• **Valoarea de piata a terenului :**

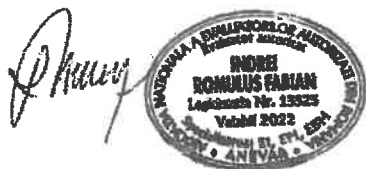
- **Parcela cu S= 616 mp - V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 Lei (rotunjit)**

Valoarea nu include valoarea TVA

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9453 LEI/EUR, valabil la 28.01.2022*

*Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile*



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2022 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A , jud. Cluj.**

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2022, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
31.01.2022



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

NR.14/2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. IRF CONSULTING SRL, al clientului, si al destinatarului

Ianuarie 2022

CUPRINS

Declaratie de conformitate.....	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	6
1.1 REZUMAT.....	6
1.2 CERTIFICARE.....	7
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1 IPOTEZE.....	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII.....	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT.....	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII.....	9
2.8 SURSE DE INFORMATII.....	9
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	9
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 Procedura de evaluare.....	10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	10
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	12
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata.....	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	16
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	17

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ
ANEXA Nr. 2:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 3	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 4	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 14 din 31.01.2022

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2022
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2022
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA▪ Strada Fagulii, nr. 63-69,▪ Telefon 0722- 983 884,▪ E-mail: irfcons@yahoo.com
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 2, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-1 PARCELA TEREN INTRAVILAN inregistrata la BCPI Turda: - CF nr. 64095- in suprafata de 616 mp
Proprietar	Municipiul Turda
Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none">▪ Municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata
4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	Valoarea de piata a terenului: V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 LEI

*Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile*



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 28.01.2022.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verficator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificador (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➤ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 28.01.2022, in ipoteza ca acestea nu au suferit nicio modificare din punct de vedere juridic si fizic de la data inspectiei.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii.
8. Pentru estimarea valorii de piata a terenului evaluat se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective..

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan amplasata in Turda, Str. Tineretului, nr. 26A , in suprafata:

- 616 mp - inscris in CF nr. 64095.

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A, jud. Cluj – proprietate propusa pentru vanzare de catre MUNICIPIUL Turda către proprietarii apartamentelor din blocul de locuințe edificat pe parcela de teren analizată prin programul ANL.

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului - PRIMARIA MUNICIPIULUI Turda proprietarul terenului.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan. Extras de Carte Funciara a fost disponibil la data evaluarii- copie in ANEXA 1.

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

Proprietar: Municipiul Turda..

Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform inregistrurilor din Cartea Funciara.

- Terenul inregistrat in CF 64095- dobândit prin Lege, act administrativ nr.14/31.01.2014 emis de Consiliul Local Turda

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul Primăriei TURDA

Valoarea este estimata prin valoarea de piata in conditiile ca terenul ar fi liber pentru construire și proprietatea nu este grevata de sarcini si este tranzactionabila pe piata.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- nu sunt informatii de piata

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piata", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 28.01.2022, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9453 LEI/EUR

In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 28.01.2022 in prezenta reprezentantului proprietarului care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 10-20 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la client : **Extras de Carte Funciara.**

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobiliare,
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificarea scriptică: identificarea pe harta ANCPI după numărul cadastral stipulat în Extrasul CF disponibil la data evaluării

Dobândirea:

- Prin Lege - act administrativ sub nr. 14/31.01.2014- emis de Consiliul Local Turda
- Proprietar Municipiul Turda..

3.3 AMPLASAREA ÎN ZONA, VECINATĂȚI

Zona centrală a cartierului MICRO 3, semicentrală a orașului- zona mixtă- de locuințe individuale și preponderent blocuri de locuințe - și sedii de firme, spații comerciale, În zona se află supermarketuri LIDL (la cca. 600 m) și KAUFLAND (la cca. 700 m), sala de evenimente a SC CSA94), spații comerciale la parterul blocurilor de pe str. Tineretului (la cca. 150 m) și Calea Victoriei din imediată apropiere (cca. 450 m)- vezi Anexa 2.

În zona se află :

- Centrul orașului la cca. 2.5 km
- Unități comerciale la cca 70-100 m magazine tip ABC, spații comerciale și prestări servicii în imediată apropiere
- Atracții turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Grădina Zoologică la cca. 4 km.

Instituii de cult- se află în apropiere

Unități medicale- în centrul orașului și cabinete medici de familie în cartierele MICRO I- III

Sedii de bănci- la cca 400 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei

Utilități edilitare:

Retea urbană de energie electrică: *existentă*

Retea urbană de apă: *existentă*

Retea urbană de canalizare: *existentă*

Retea urbană de termoficare: *nu este*

Retea urbană de gaze: *existentă*

Retea urbană de telefonie mobilă: *existentă*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- în zonă mixtă de locuințe unifamiliale și blocuri de locuințe colective (preponderent),
- Suprafața parcelei de teren $S = 616$ mp
- Deschiderea cca.25.5 la alea dintre blocuri de locuit la cca. 150 m față de str. Tineretului
- Relief- teren plat pe toată suprafața
- Tip drum acces: drum public asfaltat- alee acces din str. Tineretului

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambustare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

In cazul dat proprietatile analizate sunt proprietati imobiliare de tip teren intravilan constructibil, localizat in zona periferica a municipiului Turda- zona de preponderent de resedinte individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic ale orasului- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

In municipiul Turda, oras cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

In perioada primilor 8-10 ani de la Revolutie in oras au incetat activitatea (sau a fost redusa drastic) cele mai mari societati care ocupau cca. 70-80% din totalul fortei de munca- CIMENTUL, REFRACTARA, STICLA, ELECTROCERAMICA, TURDEANA s-a ajuns ca nivelul somajului sa fie foarte ridicat, orasul facand toate demersurile pentru a fi incadrat la „zona defavorizata”. In acest timp in Cluj- Napoca, la 30 km departare, piata imobiliara a cunoscut o dezvoltare deosebita, pretul proprietatilor- terenuri, apartamente case, spatii industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientind investitorii catre zonele suburbane si orasele din vecinatate (Turda, Campia Turzii, Gherla, Dej).

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej, Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

In ultimii ani, in domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar in ultima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici sau aparitia altor investitori in zona- RIGIPS Romania, PARMUR,, I&C Transilvania Constructii, etc. Numarul investitiilor in constructii a fost in continua crestere mai ales pe principalele artere de circulatie.

Dintre investitiile mari din ultima perioada se remarcă Centrele logistice ale KAUFLAND, DEDEMAN, PENNY atrași de apropierea nodului de autostrăzi A3 și A10 cu drumurile europene E81 și E 60.

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare- adecvate proprietăților individuale- se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si mai nou pensiuni- numarul redus de spatii de cazare fata de aflusul de turisti datorat SALINEI TURDA (in special pe timpul verii) orienteaza investitorii spre acest tip de proprietati.

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

Din acest punct de vedere sunt consemnate la Primăria Turda- Compartimentul Urbanism – un nr. de cca. 75 in 2019 și 68 in 2020- Autorizații de construire de case unifamiliale, ușoară scădere pe fondul pandemiei create de COVID-19.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUFLAND. Cei care poseda bani se asteapta la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare sau la aparitia la vanzare a unor proprietati al caror proprietari sunt in situatii financiare dificile- oportunistii.

Un alt pol de interes pentru investitori este si zona din apropiere SALINA TURDA (DURGAU)- pentru investitii imobiliare de tip hotel/pensiune.

Pentru proprietatea analizata, cererea de proprietati similare este relativ constanta fata de anii anteriori, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor cu posibilități financiare peste medie dar care amana investitia pe fondul cererii reduse de apartamente sau proprietăți rezidențiale individuale.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piata imobiliara reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere intr-o perioada de timp, pe o piata data. Gradul de raritate pentru o anumita proprietate este dat de existenta ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment si la un anumit pret.

Segmente reprezentative: oferta de proprietati imobiliare similare celei evaluate este compusa in principal din proprietati apartinand unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt ofertate la vanzare un numar mare de proprietati dar cu suprafete de teren reduse, numarul tranzactiilor reale este redus. Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 50-75 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata slab activa", oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere- piata a cumparatorilor

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de cea mai buna utilizare. Cand scopul evaluarii este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a fi luata in considerare, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "teren pentru constructii- blocuri de locuințe colective sau proprietăți rezidențiale individuale".

Ca alternativa, terenul poate fi pastrat ca investitie. Utilizarea potentiala, si nu utilizarea existenta, determina de obicei pretul care va fi platit pentru teren in cazul in care respectiva utilizare este fezabila din punct de vedere economic.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari in evaluare :

- a) abordarea prin piata;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2.1 Abordarea prin comparații de piață

Suprafața de teren evaluată este de 616 mp, raportul laturilor aprox. 1/2, geometria este poligonală.

Pentru estimarea valorii de piață a parcelei de teren se impune ca valoarea să fie adecvată și comparabilă cu tranzacționarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafețe construibile, acordând corecții obiective.

Astfel, în analiză se ia o suprafață totală de 616 mp cu mențiunea că suprafața de teren construibil este 616 mp.

Estimarea valorii de piață prin abordarea prin comparații piață se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Abordarea se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de bunuri sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Abordarea prin piață constă în analiza vânzărilor sau ofertelor recente de bunuri imobiliare similare cu bunul de evaluat și ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile de evaluat.

Din analiza pieței specifice a rezultat, că există disponibilitatea de tranzacționare a unor bunuri similare pe piața liberă. Informațiile au fost obținute din analiza anunțurilor publicate pe diverse site-uri, prezentate în cele ce urmează.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componentele non-imobiliare.

Ajustările au fost efectuate la prețurile comparabilelor, în funcție de superioritatea sau inferioritatea acestora față de proprietatea imobiliară de evaluat. Prețul comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului și majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

$$\text{prețul comparabilei} \pm \text{ajustări} = \text{valoare}$$

Astfel, prețurile de ofertă au fost ajustate cu o marjă de negociere, iar valorile estimate rezultate în grila datelor de piață au fost ajustate pe baza elementelor de comparație.

În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicațiile care au anunțuri imobiliare și de la consultarea unor agenții imobiliare, precum și unele tranzacții cunoscute de evaluator.

În cazul proprietății analizată am identificat câteva oferte la vânzare în mica publicitate sau la agenții imobiliare din Turda și Cluj-Napoca, agenții care operează în zona municipiului Turda. Referințele asupra parcelelor expuse la vânzare sunt sumare, pentru amănunte au fost contactați ofertanții, agențiile imobiliare sunt însă reticente în a da informații asupra amplasării exacte a parcelelor de teren.

Dintre proprietățile expuse la vânzare:

Comparabila T1 – <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-turda/1f4e964692607560di2h706d637i164g.html>

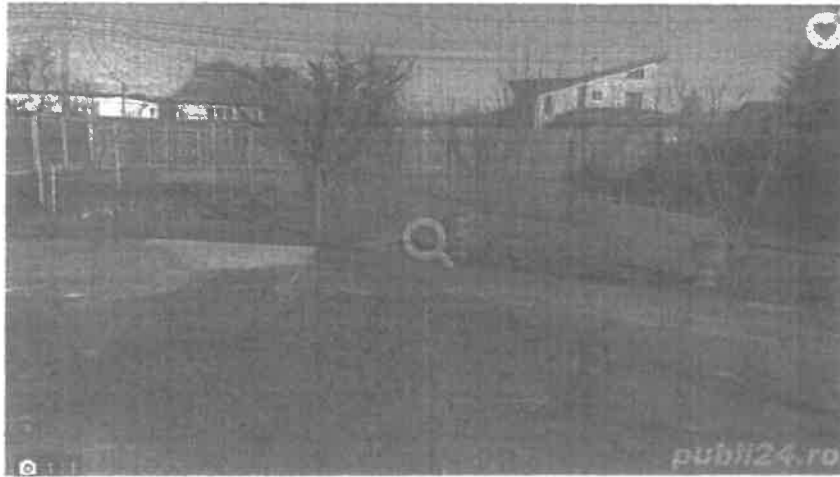
Vand teren turda

24 700 EUR

Cluj, Turda Vezi pe harta

0751242160

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este va



Adauga foto ?

Compartaaza

Fa neta

Vizualizari: 2468

Reportaza

Andrei Both
 Turda
 Turda
 Turda

Specificatii

Suprafata terenului	400,0 m ²	Front stradal	26
---------------------	----------------------	---------------	----

Descriere

De vanzare teren in Turda, cartier Poiana, zona foarte buna in intravilan, in suprafata de aprox. 370m.p., front la strada cu asfalt de 26 m., cu canalizare si utilitati. Pret 24.700 Euro, negociabil. Telefon contact nr. .

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila T2- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2500524>

75.000 €

17 zile in urma

Vand teren in cartier Primaverii, Turda

Sesizează o problemă

jud. Cluj

Detalii

Pret / m ² :	75 €	Deschidere stradala	20 m
Suprafata utila	1000 m ²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Vand teren pt constructii intravilan cu pomi fructiferi, 1000 mp, intabulat, utilitati la poarta, pozitie foarte buna.



Comparabila T3– <https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2433344>

45.000 €

www.imoradar24.ro

Teren 600mp

Se rezolvă o problemă

Detalii

Preț / m ² :	75 €	Suprafață utilă	600 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

gradina de vanzare 600mp terenul este situat in Turda cartierul Primaveri Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici

Hartă



Comparabila T4 – vezi : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-intravilan-500m/ggg43941i5d27i41d7d499fdg330g16d.html>

Vind teren intravilan 500m

36 000 EUR

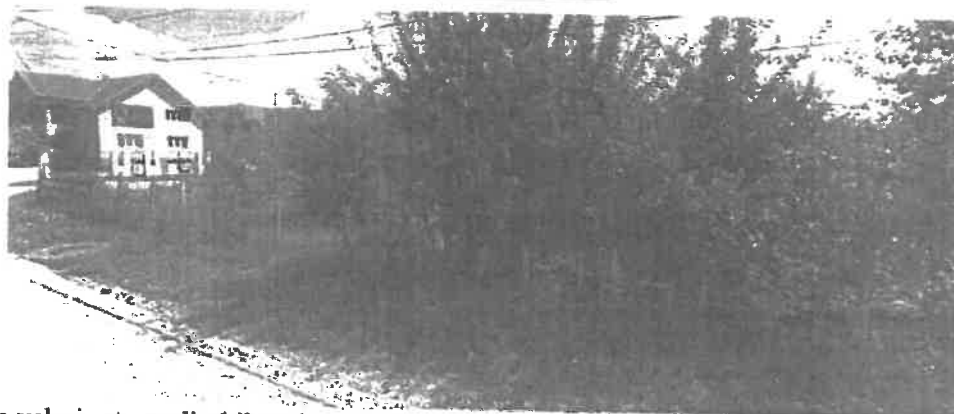
Cluj, Turda

Descriere

Cartierul Primaveri str.Manin Peda nr 1 A

Vezi detalii pe www.ro.nimo.ro

0758137136



Plaja larga de valori este explicabila avind in vedere pozitia terenurilor in cadrul localitatii (accesul la utilitati, front la strada, marimea suprafetelor construibile).

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Ian- Iul. 2021 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
<i>Ajustari</i>		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	616	400	1,000	600	500
		ajustari negative la T1 și T4, pozitivă la T2 - suprafețele mici sunt mai ușor vandabile			
Ajustari		-10%	10%	0%	-5%
Vecinatati	blocuri, spatii comerc	case, vile,	case/vile	case, vile,	case, vile,
		In zona cele mai bine cotate sunt zonele cu case/vile			
Localizare	str. Tineretului	str. Poiana	str. L.Blaga	str. L. Rebreanu	str. Marin Preda
		str. Poiana mai departe de zona centrală a cart. MICRO, T2, T3 și T4 in cart. Primăverii- in apropiere			
Ajustari		10%	5%	5%	5%
Dotare cu utilități	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	la front	la front
<i>Ajustari</i>		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu bransamente			
		5%	5%	5%	5%
Raportul laturilor	aprox.1/2	26 ml,1/1.7	20 ml, 1/2.5	16 ml, 1/2.3	14 ml, 1/2.5
		-10%	-10%	0%	0%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor adecvat pentru construire- ajustare negativă față de comparabila T1și T2 - front mare la stradă				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei T3** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **56.7 EUR/mp.**

Terenurile oferite la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicat valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 47.65 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren in suprafata de 616 mp devine:

Parcela cu S= 616 mp - V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste. Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 616 mp - V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 Lei (rotunjit)

Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 și 104.

IN URMA EVALUARI EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325

Expert evaluator-proprietati imobiliare, intreprinderi, bunuri mobile



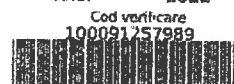


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. cerere 308
Ziua 06
Luna 01
Anul 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095 Turda



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64095	616	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 64095-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12910 / 02/05/2019 Act Administrativ nr. 14, din 31/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL TURDA;	
B1 Se înființează cartea funciară nr. 64095 UAT Turda identificat în regim de carte funciară, conf art. 87 alin 6 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu imobil înscris în cartea funciară nr. 53235, 53236, 53237 Turda	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA , CIF:4378930, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

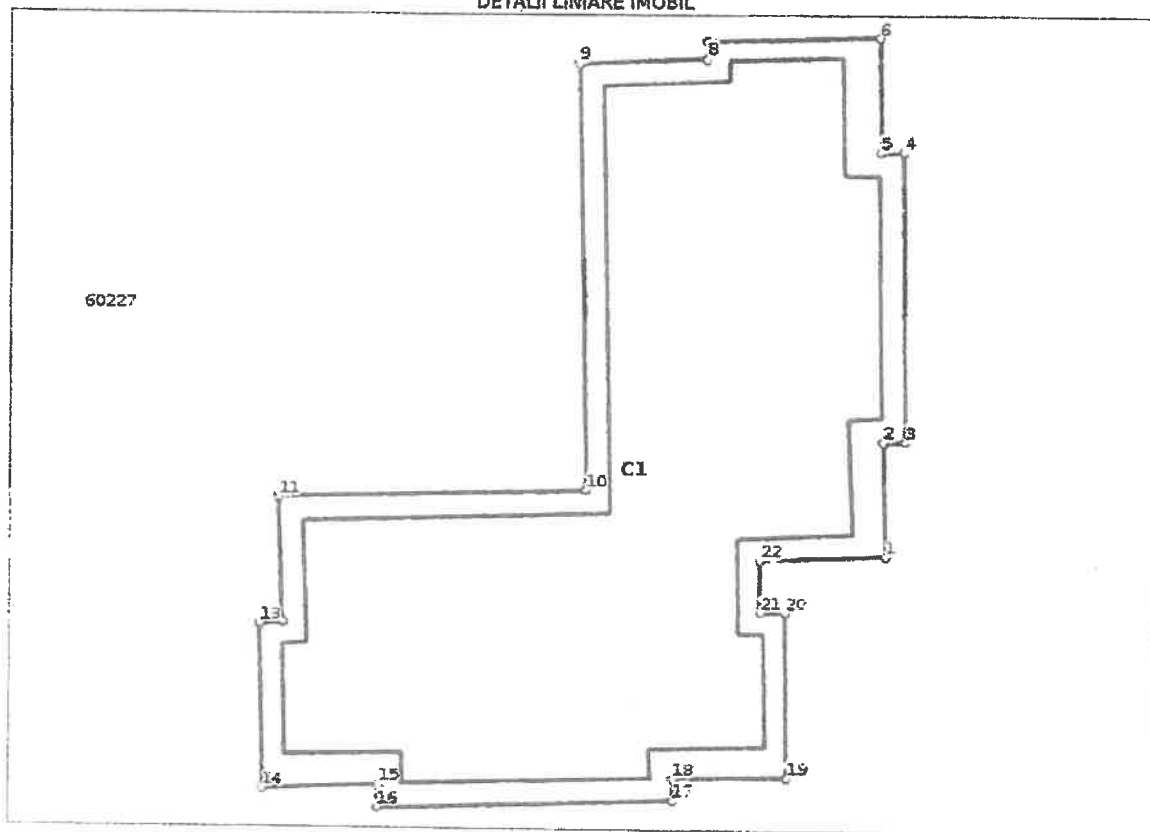
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64095	616	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	616				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.139	2	3	0.985
3	4	13.139	4	5	0.99
5	6	6.103	6	7	7.776
7	8	0.76	8	9	5.724
9	10	19.298	10	11	13.848
11	12	5.688	12	13	1.073

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	7.675	14	15	5.236
15	16	1.0	16	17	13.287
17	18	0.999	18	19	5.199
19	20	7.662	20	21	1.139
21	22	2.374	22	1	5.64

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
06-01-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DANA NELI SALAGIAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

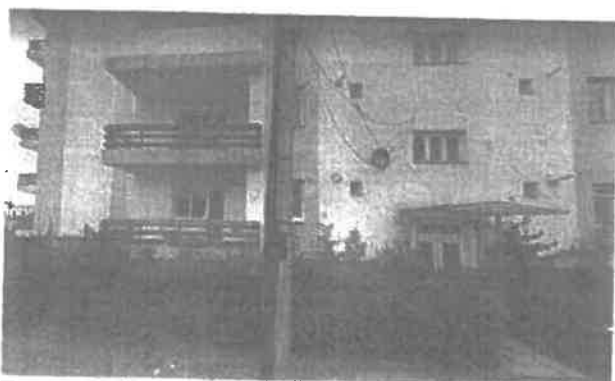


Teren intrav. Turda, str. Tineretului, nr. 26A,		28.01.2022	1 Eur =	4.9453 lei	
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	616	400	1,000	600	500
Valoare oferta - cu TVA		24,700	75,000	45,000	36,000
<i>Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA</i>		62	75	75	72
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-12	-15	-15	-14
PRET (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.4	60.00	60.00	57.60
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
<i>Conditiiile pieței</i>	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
<i>Localizare</i>	str. Tineretului	str. Poiana	str. L.Bлага	str. L. Rebreanu	str. Marin Preda
<i>Ajustare %</i>		10%	5%	5%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		4.9	3	3	2.9
PRET CORECTAT (EURO/mp)		54.3	63.0	63.0	60.5
<i>Acces la proprietate</i>	asfaltat, direct	direct, asfalt	direct, pietriș, plat	direct, asfalt	direct, pietriș, plat
<i>Ajustare %</i>		0%	5%	0%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	3.0	0.0	2.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		54.3	66.0	63.00	63.4
<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	la front	la front
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	5%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2	3.0	3.0	3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		56.8	69.0	63	66.2
<i>Vecinatati</i>	blocuri locuințe, spații com.	case, vile,	case/vile	case, vile,	case, vile,
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2.7	-6.6	-6.3	-6.3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.5	62.4	56.70	59.9

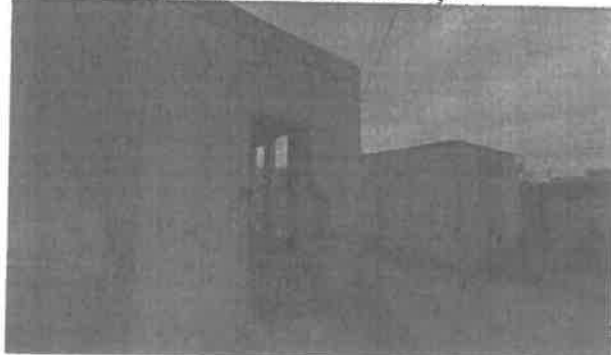
Facilitati / impedimente	forma poligonală, plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.5	62.4	56.7	59.9
Suprafata (mp)	616.00	400	1,000	600	500
Ajustare %		-10.0%	10.0%	0.0%	-5.0%
Ajustare (Euro)		-6.0	6.2	0.0	-3.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		53.6	68.6	56.7	56.9
raport laturi	aprox.1/2	26 ml, 1/1.7	20 ml, 1/2.5	16 ml, 1/2.3	14 ml, 1/2.5
Ajustare %		-10%	-10%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	-6.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		53.6	62.6	56.7	56.9
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		28.4	42.8	27.3	32.4
Ajustare totala bruta absoluta - %		57.55%	71.40%	45.50%	56.20%
Numar ajustari		5	5	6	5
Valoare estimata - euro/mp		56,7			
Valoare estimata - lei/mp		280			
Valoare totala teren - eur- cu TVA		34,927			
Valoare totala teren - eur- fără TVA		29,350			
Valoare - lei- fără TVA		145,140			

CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.

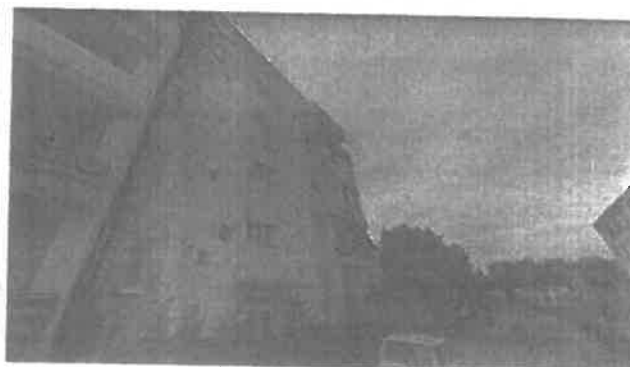




Teren evaluat- edificat Bloc locuințe ANL



Vecinătate- fosta centrală termică



Alee acces din str. Tineretului

**INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA****Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA**

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro

Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro

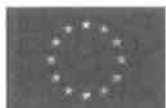
Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 23-4-2026, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2026 - Februarie	2003 - Iulie	330,55	271,14	376,89	370,77

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Proiect finanțat de Uniunea Europeană

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

PROCES VERBAL NR. 10951/27.03.2026

al Comisiei de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare al locuințelor de tip A.N.L.

Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL, numită prin Dispoziția Primarului nr. 681/26.07.2024, în următoarea componență:

1. Dan Cismaș – președinte
2. Sorina Munteanu – membru
3. Marin Fântână – membru
4. Liliana Vonica – membru
5. Cosmina Sălăgean – membru

s-a întrunit în ședință azi 27.03.2026, pentru analizarea cererii de cumpărare înregistrată sub nr. 5041/12.02.2025, completată cu cererea nr. 9176/17.03.2026, depuse de către solicitanta **Komaromi Andra Eliza**, chiriaș al locuinței situate în Turda, str. Tineretului nr. 26A, ap. 24, jud. Cluj, locuință deținută în baza contractului de închiriere nr. 25514/30.09.2022.

S-a făcut prezența membrilor comisiei și s-a constatat că toți membrii acesteia sunt prezenți.

Comisia a examinat dosarul depus de către solicitantă, verificând conformitatea acestuia cu prevederile Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale HG nr. 962/2001 privind normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor acesteia și ale Regulamentului de vânzare al locuințelor ANL din Municipiul Turda, aprobat prin HCL nr. 17/27.03.2025.

În urma verificărilor, s-a constatat că **solicitantă îndeplinește condițiile legale pentru inițierea procedurii de vânzare**, respectiv: deține calitatea de chiriaș de cel puțin un an, nu înregistrează debite la plata chiriei sau a altor obligații contractuale, a depus cererea de cumpărare și a prezentat toate documentele justificative solicitate (carte de identitate, adeverință de venit, declarație notarială din care rezultă că titularul contractului de închiriere nu a deținut, nu deține și nu a înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 m.p., pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu deține, nu a deținut și nu a înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 150 m.p. pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu a deținut, nu deține și nu a înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României după 01.01.1990; nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale).

Totodată, s-a verificat că locuința se află într-o stare tehnică și juridică ce permite vânzarea.

Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. și actualizată cu rata inflației,



comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia. Valoarea astfel obținută se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

În conformitate cu site-ul Institutului Național de statistică <http://statistici.insse.ro/shop/> "Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum este de 330,55.

Valoarea terenului, în suprafață totală de 616 mp a fost stabilită în baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. la suma de 145.140 lei. Cota de teren aferentă apartamentului este de 13,1/616. Prețul de vânzare rezultă din înmulțirea pretului rezultat pe mp cu suprafața de teren aferentă apartamentului.

Valoarea finală de vânzare, conform Anexei nr. 1, este de 170.032,38 lei, fiind compusă din valoarea de vânzare a locuinței de 166.297,62 lei și valoarea de vânzare a cotei părți din teren de 3.734,76 lei.

Comisie:

Președinte: Dan Cismaș

Membri: Liliana Vonica

Marin Fântână

Sorina Munteanu

Cosmina Sălăgean



TABEL PRIVIND STABILIREA PREȚULUI DE VÂNZARE A LOCUINȚEI A.N.L. SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL Truda, STR. Tineretului 26A ap. 24 -chirias Komaromi Andra Eliza

NR. CRT	ADRESĂ IMOBIL				DATA RECEPȚIEI IMOBILULUI	VALOAREA DE INVESTIȚIE IMOBIL (LEI)	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ IMOBIL (MP)	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ LOCUINȚĂ (MP)	VALOAREA DE INVESTIȚIE LOCUINȚĂ (LEI)	RECUPERAREA INVESTIȚIEI VIRATĂ CĂTRE A.N.L. (LEI)	VALOAREA DE INVESTIȚIE LOCUINȚĂ DIMINUATĂ (LEI)	DATA DEPUNERII CERERII DE ACHIZIȚIONARE	RATA INFLAȚIEI (IPC_TOTAL-100)	VALOAREA DE INVESTIȚIE LOCUINȚĂ ACTUALIZATĂ (LEI)	VALOAREA DE INVESTIȚIE LOCUINȚĂ PONDERATĂ (LEI)	COMISION (LEI)	VALOAREA DE VÂNZARE LOCUINȚĂ (LEI)
	STRADA	NR.	BL.	AP.													
1	Tineretului	26A		24	18.07.2003	1.873.468,64	2280	53,39	43.870,39	3.615,61	40.254,78	12.02.2026	330,55	173.316,96	164.651,11	1.646,51	166.297,62

Nr Crt	Adresa imobil				Teren CF 64095	Cotă teren	Valoare teren CF 64095 - IRF Consulting	TVA 21%	Pret/mp	Pret vanzare cota parte teren
	Strada	Nr.	Bl.	Ap.						
1	Tineretului	26A		24	616	13,1/616	145140	175619,4	285,10	3734,76

**Total de plată in cazul vânzării integrale
170.032,38 lei**

Președinte Comisie,
Cismaș Dan



Membru,
Vonica Liliana



Membru,
Munteanu Felicia Sorina



Membru,
Fantana Marin



Membru,
Salagean Cosmina,

