

Nr. proiect/data: 183/ 23 09 2024

Avizat

Compartiment Relația cu Consiliul Local

Direcția Economică	Direcția Impozite și Taxe Locale	Direcția Tehnică	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Direcția de Asistență Socială Turda	Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului	Serviciul Administrație Publică Locală	Biroul Resurse Umane
X	X	X	X	X	SEAP Ⓢ	X	X

Aviz comisia 1	Aviz comisia 2	Aviz comisia 3	Aviz comisia 4	Aviz comisia 5
			X	X

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind vânzarea a unei locuințe ANL, situate în Turda,
str. Tineretului nr. 26A

Consiliul Local al municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședință publică ordinară, în data de _____,

Având în vedere:

- Cererea nr. 24.380/09.07.2024 formulată de Petroshi Teodora Alexandra;

- Văzând Procesul verbal nr. 28.585/12.08.2024 al Comisiei de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL, Anexa procesului verbal mai sus amintit, care reprezintă fișa de calcul pentru stabilirea prețului de vânzare a imobilului care face obiectul cererii sus menționate;

- Reținând prevederile legii 152/1998, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale HG 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu completările și modificările ulterioare, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Luând în dezbatere:

-Referatul de aprobare nr. 32.719/12.09.2024, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune vânzarea locuinței de tip ANL catre dna Petroshi Teodora Alexandra;

Luând în considerare dispozițiile:

- art. 129 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- art. 129 alin. 2 lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- art. 196 alin.1 lit.a) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 197 din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 363 și 364 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 10 din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 19² din HG 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, precum și de cele ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar ...*, propun Consiliului local al Municipiului Turda adoptarea următorului

PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art.1 Se aprobă vânzarea către dna. Petroschi Teodora-Alexandra și a soțului Petroschi Arben, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U32, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 21837/06.06.2023, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 32, situat la etaj 2, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095.

Art.2 Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 1 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 188.921,67 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 184.519,63 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.

Art.3 Prețul de vânzare al cotelor părți de teren aferente apartamentului 32 fost stabilit, având la bază valoarea de piață a terenului proprietatea Municipiului Turda – domeniul privat, în suprafață de 616 mp, situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, jud. Cluj, aferent imobilului bloc ANL, înscris în cartea funciară nr. 64095, prevăzută în raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING, parte integrantă din prezenta hotărâre, prin utilizarea următorului calcul:

- 145.140 lei (valoare de piață a suprafeței totale de teren – 616 mp) : 616 mp = 235,62 lei/mp (fără TVA)
- 235,62 lei/mp + 19% TVA = **280,38 lei/mp, reprezentând valoarea/mp cu TVA de 19% inclus.**

Valoare de vânzare a cotei părți aferente imobil apartament se va obține înmulțind valoarea/mp cu suprafața acesteia.

Art.4 Prețul de vânzare și modalitatea de achitare a acestuia se vor concretiza prin contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5 În cazul solicitanților care optează pentru achitarea în rate a prețului de vânzare, aceștia vor avea obligația de a achita, 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 locuinței, precum și a valorii integrale a cotelor părți de teren.

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 Cumpărătorii pot solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciara numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, cât și cele privind intabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art.8 Se împuternicește Primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.7 Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8 a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, 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.


Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al Municipiului Turda, Jud. Cluj
Elena-Mihaela MĂRGINEAN



MUNICIPIUL TURDA
 DIRECTIA ECONOMICA
 NR. 6009 / 15.03.2021

Tabel cuprinzand valorile pe apartamente a imobilului situat in Turda str. Tineretului nr. 26A - bloc ANL

Nr. apartament	Suprafata construita	Cota parti indivize	Suprafata parti indivize	Total suprafata/ apartament	Valoare / apartament
1	49,47	2,13	3,91	53,38	85.062,06
2	57,53	2,55	4,68	62,21	99.134,38
3	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
4	49,47	2,13	3,91	53,38	85.062,06
5	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
6	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
7	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
8	56,79	2,55	4,68	61,47	97.955,16
9	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
10	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
11	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
12	56,79	2,55	4,68	61,47	97.955,16
13	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
14	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
15	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
16	56,79	2,55	4,68	61,47	97.955,16
17	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
18	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
19	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
20	56,79	2,55	4,68	61,47	97.955,16
21	49,47	2,13	3,91	53,38	85.062,06
22	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
23	57,85	2,55	4,68	62,53	99.644,32
24	49,48	2,13	3,91	53,39	85.078,00
25	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
26	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
27	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
28	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
29	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
30	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
31	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
32	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
33	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
34	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
35	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
36	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
37	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
38	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
39	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
40	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
	2270,46	100	183,54	2454	3.910.540,20

Director executiv,
 Ilea Doina


Intocmit,
 Vonica Liliana



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 12-8-2024, 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 (%)
2024 - Iunie	2003 - August	289,01	243,02	327,99	311,90


 Proiect finanțat de
Uniunea Europeană

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

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.

Domeniul: Piața forței de muncă

CÂȘTIGUL SALARIAL MEDIU BRUT*) PE ECONOMIE ÎN LUNA IUNIE 2024 A FOST 8480 LEI ȘI CEL NET 5176 LEI

- În luna iunie 2024, **câștigul salarial mediu brut** a fost 8480 lei, cu 125 lei (+1,5%) mai mare decât în luna mai 2024.
- **Câștigul salarial mediu net** a fost 5176 lei, în creștere cu 58 lei (+1,1%) față de luna mai 2024.
- **Valorile cele mai mari ale câștigului salarial mediu net** s-au înregistrat în **activități de editare** (11614 lei), iar cele mai mici în **fabricarea articolelor de îmbrăcăminte** (2798 lei).

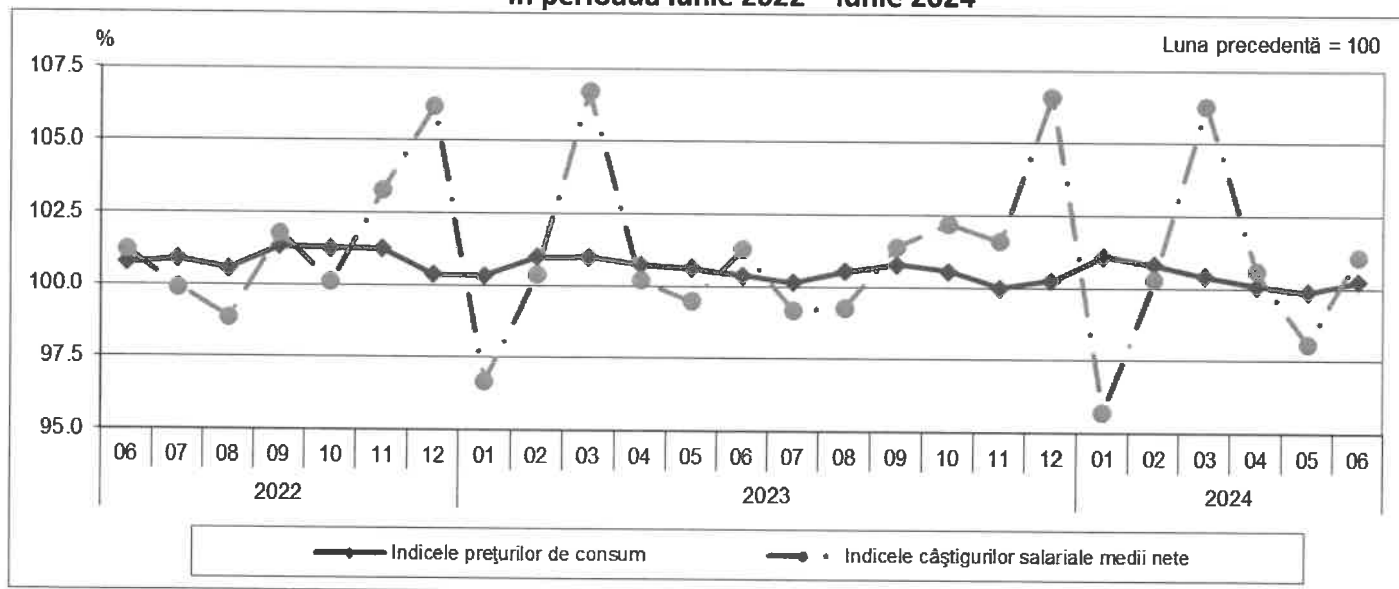
Iunie 2024 comparativ cu Iunie 2023

- Comparativ cu luna iunie a anului precedent, câștigul salarial mediu net a crescut cu 12,5%**).

Câștigul salarial în raport cu evoluția prețurilor de consum

- Indicele câștigului salarial real¹ a fost 107,2% în luna iunie 2024 față de luna iunie 2023.
- Indicele câștigului salarial real a fost 100,9% în iunie 2024 față de luna mai 2024.
- Față de luna octombrie 1990, indicele câștigului salarial real a fost 251,6%, cu 2,2 puncte procentuale mai mare decât cel înregistrat în luna mai 2024.

Evoluția indicilor prețurilor de consum și a indicilor câștigurilor salariale medii nete, în perioada iunie 2022 – iunie 2024



[Datele graficului \(xls\)](#)

În cursul anului se înregistrează fluctuații ale câștigului salarial determinate, în principal, de acordarea premiilor anuale și a primelor de sărbători, în special în lunile luate ca bază de comparație (decembrie, martie/aprilie). Acestea influențează creșterile sau scăderile în funcție de perioada în care sunt acordate, conducând, în cele din urmă, la estomparea fluctuațiilor câștigului salarial lunar la nivelul întregului an.

Evoluția câștigului salarial real depinde, atât de fluctuațiile câștigului salarial mediu net, cât și de rata inflației.

*) Vezi [Precizările metodologice](#) de la punctul 4. Concepte și definiții

**) Evoluția câștigului salarial mediu net pentru perioada iunie 2023 – iunie 2024 este prezentată în [Anexă](#)

¹ Calculat ca raport între indicele câștigului salarial mediu net și indicele prețurilor de consum

Lunie 2024 comparativ cu Mai 2024

În luna iunie 2024, în majoritatea activităților din sectorul economic², nivelul câștigului salarial mediu net a crescut ca urmare a acordării de prime ocazionale (prime trimestriale, semestriale, anuale ori pentru performanțe deosebite), drepturi în natură și ajutoare bănești, sume din profitul net și din alte fonduri (inclusiv bilete de valoare). De asemenea, creșterile câștigului salarial mediu net s-au datorat realizărilor de producție ori încasărilor mai mari (în funcție de contracte/proiecte).

Cele mai semnificative creșteri ale câștigului salarial mediu net la nivel de secțiuni/diviziuni CAEN Rev.2 s-au înregistrat după cum urmează:

- cu 30,2% în activități de editare, respectiv cu 10,0% în fabricarea produselor farmaceutice de bază și a preparatelor farmaceutice;
- între 4,0% și 6,5% în fabricarea substanțelor și a produselor chimice, telecomunicații, activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune, înregistrări audio și activități de editare muzicală (inclusiv activități de difuzare și transmitere de programe), fabricarea altor mijloace de transport, fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a, fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor, fabricarea produselor textile, fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice, fabricarea echipamentelor electrice, fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice;
- între 2,5% și 4,0% în activități de spectacole, culturale și recreative, transporturi aeriene, agricultură, vânătoare și servicii anexe, fabricarea altor produse din minerale nemetalice, alte activități de servicii, activități de servicii în tehnologia informației (inclusiv activități de servicii informatice), activități de asigurări, reasigurări și ale fondurilor de pensii (cu excepția celor din sistemul public de asigurări sociale), extracția petrolului brut și a gazelor naturale.

Scăderile câștigului salarial mediu net față de luna mai 2024 au fost cauzate de acordarea în lunile precedente de prime ocazionale, drepturi în natură și ajutoare bănești, sume din profitul net și din alte fonduri (inclusiv bilete de valoare). De asemenea, scăderile câștigului salarial mediu net au fost determinate de nerealizările de producție ori încasărilor mai mici (în funcție de contracte/proiecte).

Cele mai semnificative scăderi ale câștigului salarial mediu net la nivel de secțiuni/diviziuni CAEN Rev.2 s-au înregistrat după cum urmează:

- între 3,0% și 6,0% în activități auxiliare pentru intermediari financiare, activități de asigurare și fonduri de pensii, intermediari financiare (cu excepția activităților de asigurări și ale fondurilor de pensii), producția și furnizarea de energie electrică și termică, gaze, apă caldă și aer condiționat;
- între 1,5% și 3,0% în fabricarea produselor de cocserie și a produselor obținute din prelucrarea țiteiului, depozitare și activități auxiliare pentru transport, activități de poștă și de curier, tăbăcirea și finisarea pieilor (inclusiv fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțămintei; prepararea și vopsirea blănurilor), transporturi pe apă, repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor.

În sectorul bugetar³ s-au înregistrat creșteri ale câștigului salarial mediu net comparativ cu luna precedentă în sănătate și asistență socială (+4,3%), respectiv în administrația publică (+3,9%), în principal ca urmare a aplicării prevederilor legale în vigoare⁴. În învățământ, câștigul salarial mediu net a scăzut (-5,8%) în principal ca urmare a reducerii sumelor reprezentând plata cu ora a cadrelor didactice pe perioada vacanței școlare, precum și a acordării în luna mai 2024 a biletelor de valoare (tichete de vacanță).

Informații suplimentare:

***) Câștigul salarial mediu brut lunar se determină prin raportarea sumelor brute plătite din fondul de salarii, din profitul net și alte fonduri (exclusiv sumele compensatorii, sumele plătite retroactiv ca urmare a câștigării în instanță a drepturilor bănești aferente anilor anteriori) la numărul mediu al salariaților.**

Pentru interpretarea corectă a indicatorilor, vă rugăm să consultați [Precizările Metodologice](#) atașate comunicatului pe homepage.

Câștigurile salariale medii lunare brute și nete sunt prezentate în Anexă. Informații suplimentare se pot obține:

- *accesând baza de date on-line TEMPO (începând cu data de 13 august 2024):*

<http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>

- *din publicația Buletinul Statistic Lunar nr. 6/2024: <https://insse.ro/cms/ro/publicatii-statistice-in-format-electronic>*

Următorul comunicat de presă referitor la câștigul salarial mediu lunar va apărea la data de 12 septembrie 2024.

Arhiva comunicatelor de presă <https://insse.ro/cms/ro/comunicate-de-presa-view>

Direcția de Comunicare: e-mail: biroupresa@insse.ro

Tel: +4021 3181869

² Exclusiv activitățile de administrație publică, învățământ, sănătate și asistență socială

³ Vezi Precizările metodologice de la punctul 3 referitoare la „sectorul bugetar”

⁴ OUG nr. 19/2024 privind unele măsuri referitoare la salarizarea personalului din sănătate, asistență socială și alte sectoare de activitate bugetară, OUG nr. 53/2024 privind măsuri referitoare la salarizarea personalului din unele sectoare de activitate bugetară, precum și reglementarea unor aspecte organizatorice

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095-C1-U32 Turda

Cod verificare
 100176602245



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Sc. B, Et. 2, Ap. 32, Jud. Cluj

Părți comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosința terenului, fundațiilor, pereților, planșeelor, fațadelor, teraselor, casele de scară, demisolurile, racordurile și bransamentele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică până la intrarea în apartamente

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	64095-C1-U32	-	46,84	2.55/100	15.70/616	APARTAMENTUL nr. 32, situat la etajul 2, scara B, compus din: 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie,

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42684 / 16/12/2019		
Act Administrativ nr. 14, din 31/01/2014 emis de MUNICIPIUL TURDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 64095-C1-U32 a unitatii individuale cu numarul cadastral 64095-C1-U32/Turda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 64095-C1 inscrisa in cartea funciara 64095-C1;	A1
308 / 06/01/2021		
Act Administrativ nr. 14, din 31/01/2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA; Act Normativ nr. 152, din 15/07/1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 25087, din 20/11/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA; Act Administrativ nr. 25034, din 19/11/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, construire, respectiv apartamentare, în rang serial castigat cu încheierea de carte funciara nr. 42684/16.12.2019, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, cu drept de administrare 2) CONSILIULUI LOCAL TURDA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Sc. B, Et. 2, Ap. 32, Jud. Cluj

Părți comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosința terenului, fundațiilor, pereților, planșelor, fațadelor, teraselor, casele de scară, demisolurile, racordurile și bransamentele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică până la intrarea în apartamente

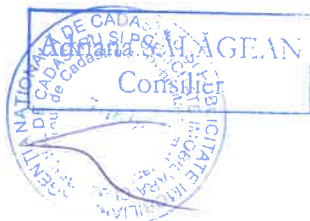
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	64095-C1-U32	-	46,84	2.55/100	15.70/616	APARTAMENTUL nr. 32, situat la etajul 2, scara B, compus din: 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie,

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2024, 09:52



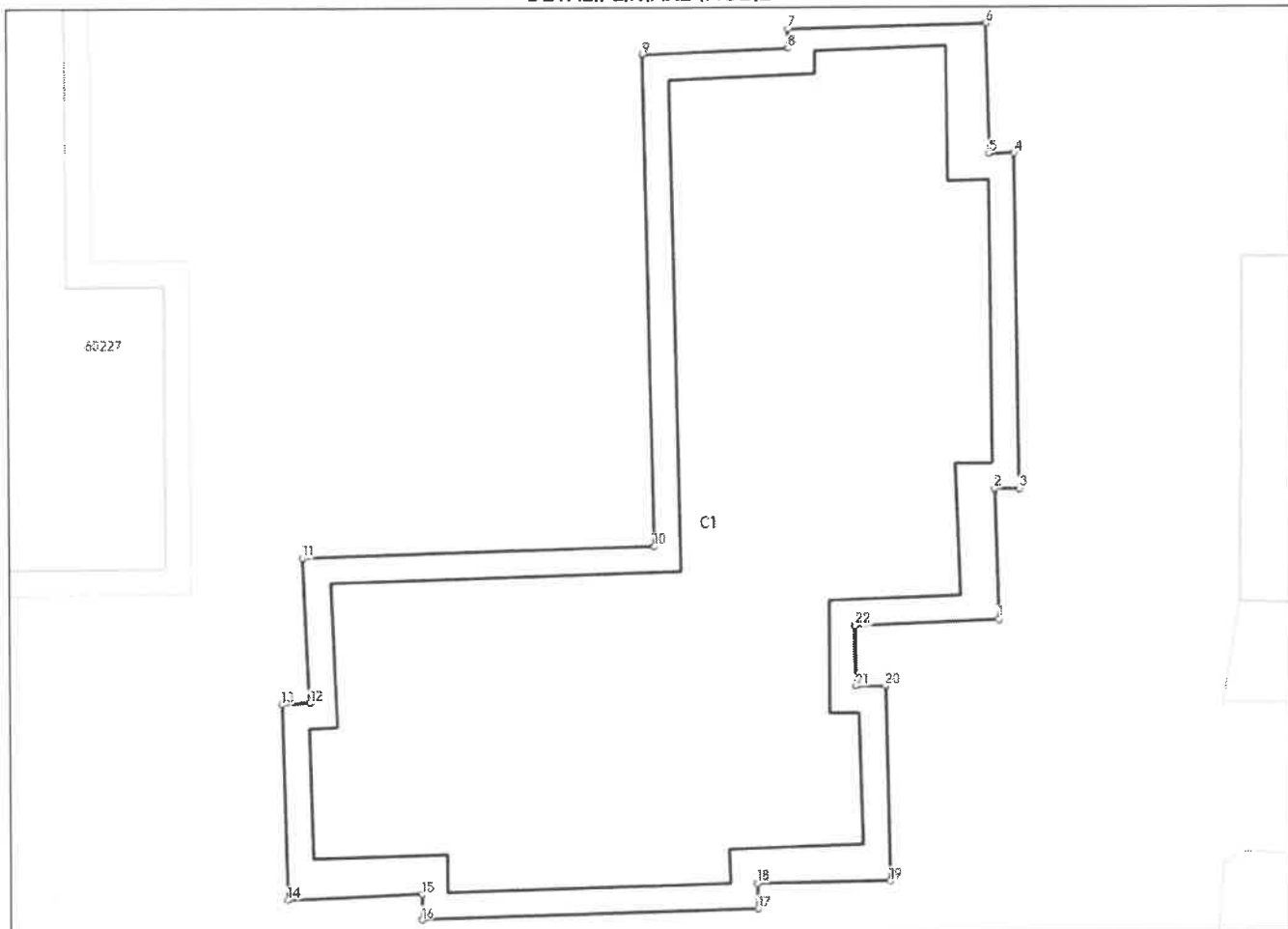
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 constructii	DA	616	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.139
3	4	13.139
5	6	5.103
7	8	0.76
9	10	19.298
11	12	5.688

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	0.985
4	5	0.99
6	7	7.776
8	9	5.724
10	11	13.848
12	13	1.073

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	7.675
15	16	1.0
17	18	0.999
19	20	7.662
21	22	2.374

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	5.236
16	17	13.287
18	19	5.199
20	21	1.139
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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2024, 09:52



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, inscris 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 inscrisa 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	<ol style="list-style-type: none">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 valorii6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">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

Ipooteze:

- *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 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*



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. Fagulul, 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 piatã,
ANEXA Nr. 4	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferez 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	▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA ▪ Strada Fagului, 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	▪ 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 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



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 vericator, 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 reglementele 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. Consimtamentul 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 destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamentul 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 pot 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 - inregistrat 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 locuinte 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, VECINĂȚĂȚI

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 zona mixtă de locuințe unifamiliale și blocuri de locuințe colective (preponderent),
- Suprafața parcelei de teren $S = 616 \text{ mp}$
- Deschiderea cca.25.5 la aleea 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 chiriilor. 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 KAUFMANN, 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 afluxul 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 KAUFMANN. 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 investiția 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 aparținând unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt oferite la vanzare un numar mare de proprietati dar cu suprafete de teren reduse, numarul tranzacțiilor 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 aszare 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 lucrării.

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 defnita 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 construite, acordând corecții obiective.

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

Estimarea valorii de piață prin abordarea prin comparații de 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 vânzătorilor 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, ca există disponibilitatea de tranzacționare a unor bunuri similare pe piață 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, componente 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:

preț comparabilei ± ajustări = 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:

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

Vand teren turda

Cluj, Turda [Vezi pe harta](#)

24 700 EUR

0751242100

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este va

Adauga fa-?

Comparteați oferta

Fa-eta

Vizualizari: 2462

Reportez-



Andrei Boș

0751242100

100% REAL ESTATE



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 la turda

Vand teren in cartier Primaverii, Turda

Sesizează o problemă

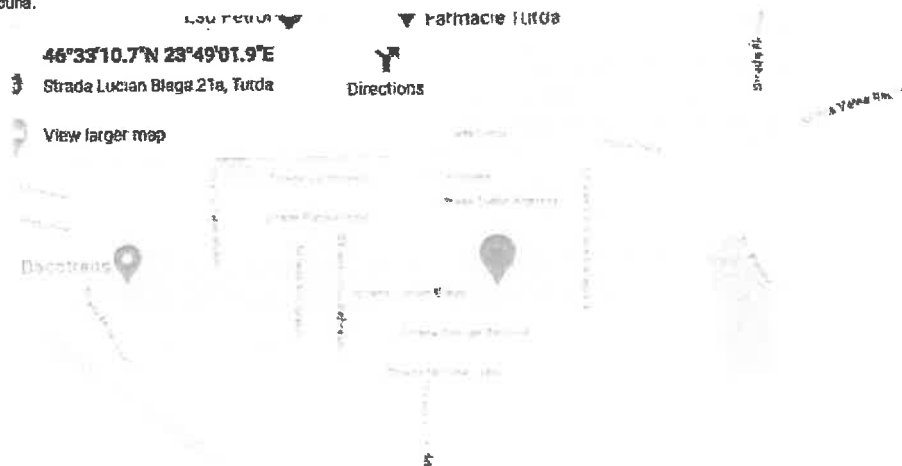
jud. Cluj

Detalii

Pret / m ² :	75 €	Deschidere stradală:	20 m
Suprafată utilă:	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 €

Teren 600mp Soliciteaza o proba

Detalii

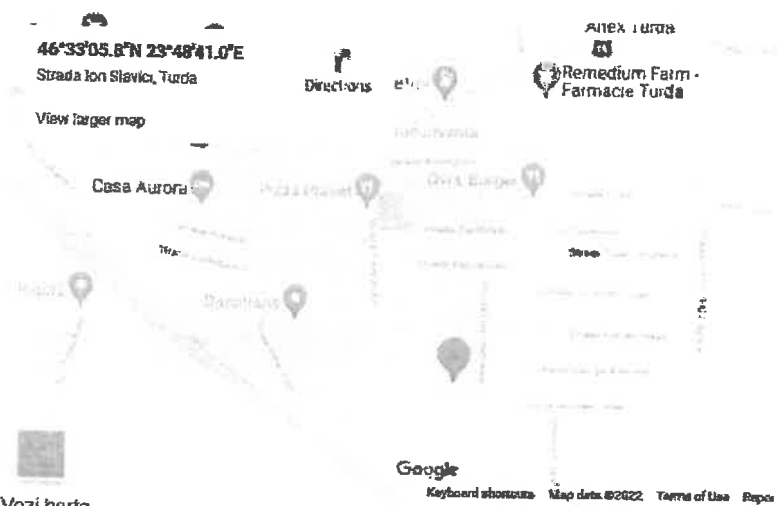
Preț / m ² :	75 €	Suprafata utilă:	600 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

45.000 €
Vand pe:
LaAnunt.ro

Descriere

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

Hartă



Vezi harta

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

Vind teren intravilan 500m

Cluj, Turda

36 000 EUR

Descriere

Cartierul Primăverii str.Marin Preda nr 1 A

Vezi detalii pe www.ro/nimo.ro



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 comere	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				
<i>Ajustari</i>		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. Implicite 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 EVALUARII 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

ANCP
100091

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095 Turda

Nr. cerere 308
Ziua 06
Luna 01
Anul 2021

Cod verificare
100091257989



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 dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

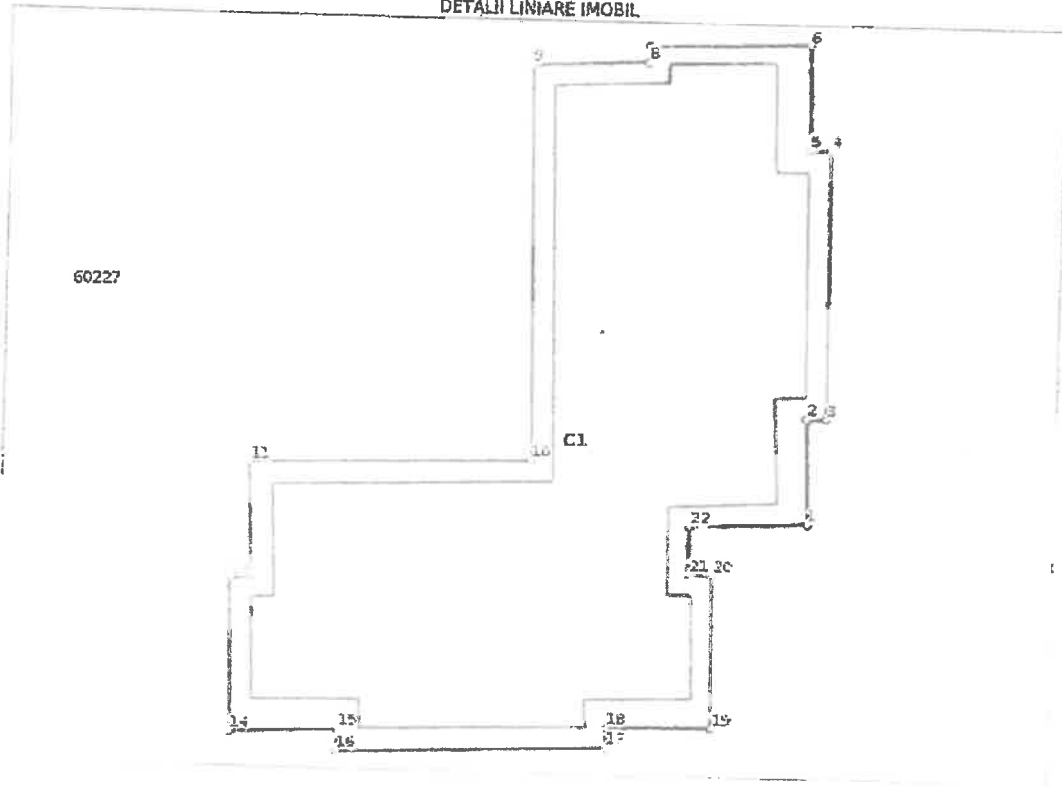
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Invențiar vilan	Suprafața (mp)	Tărâ	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	5.103	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 (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (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	7.682	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 dezbateră 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,

___/___/___

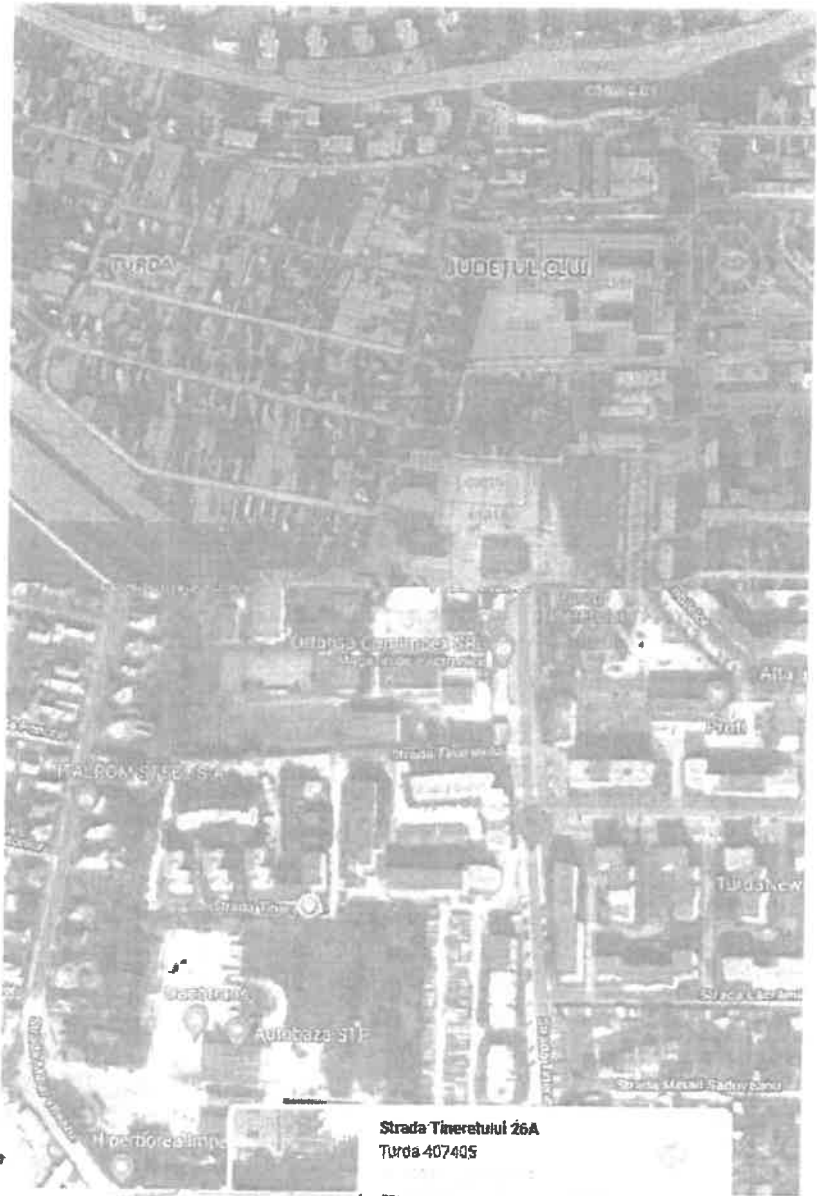
Asistent Registrator,

DANA NELI SALAGIAN

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă 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
Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA		62	75	75	72
Informatii disponibile la data eval.		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (Euro)		-12	-15	-15	-14
PRET (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
<i>Elemente de comparatie specifice tranzactiei</i>					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.4	60.00	60.00	57.60
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
Conditiiile pietei	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
<i>Elemente de comparatie specifice proprietatii</i>					
Localizare	str. Tineretului	str. Poiana	str. L.Blaga	str. L. Rebreanu	str. Marin Preda
Ajustare %		10%	5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		4.9	3	3	2.9
PRET CORECTAT (EURO/mp)		54.3	63.0	63.0	60.5
Acces la proprietate	asfaltat, direct	direct, asfalt	direct, pietris, plat	direct, asfalt	direct, pietris, plat
Ajustare %		0%	5%	0%	5%
Ajustare (Euro)		0.0	3.0	0.0	2.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		54.3	66.0	63.00	63.4
Echipearea tehnico - edilitara a zonei	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	la front	la front
Ajustare %		5%	5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		2	3.0	3.0	3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		56.8	69.0	63	66.2
Vecinatati	blocuri locuinte, spatii com.	case, vile,	case/vile	case, vile,	case, vile,
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		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-făra 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.

P. Mucic



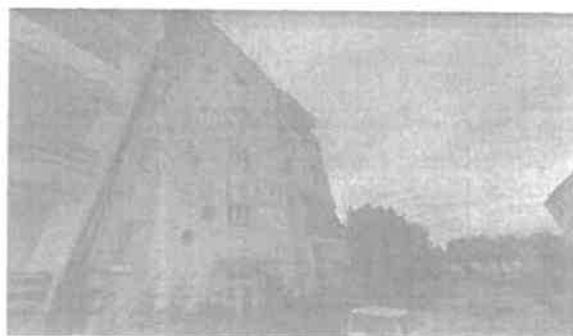
P. Mucic



Teren evaluat- edificat Bloc locuințe ANL



Vecinătate- fosta centrală termică



Alee acces din str. Tineretului