

HOTĂRÂRE

privind însușirea unor rapoarte de evaluare și aprobarea caietelor de sarcini pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință în vederea vânzării acestora prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea unor rapoarte de evaluare și aprobarea caietelor de sarcini pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință în vederea vânzării acestora prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Constatin Ioan Tomoș și Oláh Emese;

Analizând Referatul nr. 258569/451/16.05.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune însușirea unor rapoarte de evaluare și aprobarea caietelor de sarcini pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință în vederea vânzării acestora prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată;

Reținând prevederile Legii nr. 550/2002, actualizată, ale H.G. nr. 1341/2002, actualizată, ale Hotărârilor Consiliului local nr. 391/2019 și 402/2019 și Procesul-verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data de 15.05.2019;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de I.R.F. Consulting S.R.L., în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 5, ce se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de I.R.F. Consulting S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în

municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 6, ce se constituie în Anexa 2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 5, ce se constituie în Anexa 3 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 6, ce se constituie în Anexa 4 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002 și Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează.

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca



IRF CONSULTING SRL

C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0721 331 485, 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2019

Către :

- PRIMARIA Municipiului Cluj- Napoca

Referitor:

Pct.1 – Obiectiv:

A. Stabilirea valorii de de piață a imobilului situat in mun. Cluj- Napoca, bdul Eroilor, nr. 23-25, apt. 5,.

Pct.2 – scopul evaluarii- estimarea valorii obtenabile pe piață la nivelul prețurilor din luna Mai 2019

În conformitate cu adresa Dvs, pentru a trece la redactarea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 06.05.2019 in prezența Dea Gabriela DAN- reprezentanta a Primăriei Cluj-Napoca

Pct.3 Constatari

Proprietatea – spatiu de birou in zona ultracentrala a orașului, amplasat la Etajul 1 unui imobil cu regim de înălțime P+ 1E, spatiul este la Etajul 1 al imobilului

Proprietatea supusa evaluarii consta in:

SPATIU DE BIROURI- Nr. nivele constructie: P+ 1E

Apartament nr.5- Etaj 1- S_{utila}= 26.70 mp- in scris in CF nr. 251192-C1-U16 cu cota indiviza de 0.77/100 din imobilul in scris in CF colectiv nr. 127781

Spatiu neutilizat la data inspectarii.

Pct. 4

Stabilirea valorii imobilului- Spatiu de birouri-

$V_{\text{de piață}} = 183.640 \text{ LEI echivalent } 39.240 \text{ EUR (la cursul de } 1 \text{ EUR} = 4.7586 \text{ LEI) ,}$
adica 1470 EUR/mp.

Valoarea estimata este una globala, nu include TVA și este considerata în condiții de plată cash, integral la data evaluării si in ipoteza ca proprietatea este tranzactionabilă pe piața si fara a fi tulburata in exploatare de factori externi.

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2019, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimția nr.13325

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

-întreprinderi

-bunuri mobile



CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 SINTEZA RAPORTULUI

<i>Tip proprietate</i>	Proprietate imobiliară cu destinație spațiu de birouri/administrative
<i>Localizare</i>	Cluj- Napoca, Bdul Eroilor, ap. 23-25, ap. 5
<i>Proprietar</i>	Statul român – în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj- Napoca
<i>Destinatari</i>	Tribunalul Cluj Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii constituită în baza Legii 550/2002 Primăria mun. Cluj- Napoca
<i>Scopul evaluării</i>	Estimarea „valorii de piață” a proprietății imobiliare descrise mai sus în vederea tranzacționării proprietății.
<i>Cea mai bună utilizare</i>	Spațiu de birouri sau de prestări servicii
<i>Metode de evaluare</i>	Abordarea prin comparații de piață Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN)- irelevantă- nu se aplică; Abordarea prin de venit – capitalizarea veniturilor din închiriere
<i>Curs valutar utilizat</i>	4.7586 lei/euro valabil 07.05.2019

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

<i>Valoarea selectată</i>	
Valoare de piață	V= 199,290 LEI echivalent 41.880 EUR
Valoare proprietate diferită de valoarea de piață- Abordarea prin capitalizarea veniturilor din închiriere	V= 183.640LEI, echivalent 39.240 EUR V _{costuri} = irelevantă
Valoarea piață recomandată= valoarea de de piață	V _{pieță} = 183.640 LEI echivalent 39.240 EUR,
Data : 07.05.2019 . Intocmit: INDREI Romulus Fabian- evaluator autorizat, legitimația 13325, membru titular ANEVAR	



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare și metodologia ANEVAR.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și ipoteze speciale

➤ Ipoteze

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat- determinarea „valorii de piață” în conformitate cu Standardele ANEVAR. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și 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 de evaluare a bunurilor 2018 si/sau atunci când 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. Consimtamântul 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 destinatarului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.
11. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si, daca este cazul, a cuantificarii valorice a diferentelor.

➤ Ipoteze speciale

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatii implicate la data de 07.05.2019
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 client, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica.
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 cunoscute de acesta la data evaluarii.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL- Spatiu administrativ amplasat in zona ultracentrala a oraşului.

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piaţă a proprietatii subiect in vederea tranzacţionării proprietăţii conform Legii 550/2002..

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietar- Statul roman- proprietatea este in administrarea operativa a Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca

Dobândirea: prin lege - Extras de Carte Funciara in Anexa 1

Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca imobilul este cel mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala/schita topo. Situatia reala constatata pe teren corespunde cu situatia din actele de proprietate si relevul spatiului

Suprafata utila 26.70 mp, cu p.i.c. în cotă de 0.77/100 parte din proprietatea inregistrata in CF nr. 127781. Imobilul este inregistrat in CF nr. 251192-C1-U16 nr. topo : nr.topo 20/1/V- OCPI Cluj- Napoca.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin costuri- Costul de Inlocuire Net- irelevanta
- abordarea prin comparaţii de piaţă- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piaţa proprietatilor comparabile
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piaţa inchirierilor de proprietati similare

DEFINITII

12

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață (definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - ed. 2018) reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierile pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

VALOAREA DE UTILIZARE

„Valoarea de utilizare” - este valoarea pe care entitatea estimează să o obțină din utilizarea activului, pe parcursul duratei de viață utilă rămasă și din eventuala cedare a acestuia

2.5 DATA EVALUĂRII ȘI MONEDA ÎN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATĂ

Data de referință a evaluării: 07.05.2019

În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

2.6 MODALITĂȚI DE PLATĂ

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze părțile aflate în litigiu și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

2.7 INSPECTIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea a fost inspectată la data de 06.05.2019 în prezența Doamnei Gabriela DAN- reprezentanta Primăriei Cluj- Napoca.

2.8 SURSE DE INFORMAȚII

- Valorile de tranzacționare sau oferte ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- În Anexa 4 – Grila datelor de piață- s-a întocmit pe informațiile de piață prezentate la paragraful 4.3.1- comparabilele 1- 4- sunt prezentate ofertele de vânzare și închiriere a unor proprietăți comparabile, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 5-10% mai mici față de cele de ofertare- spații comerciale în zona ultracentrală a orașului, expuse la vânzare- pentru fiecare proprietate este indicată sursa de informare.
- Alte informații de la agenții imobiliare din Cluj- Napoca
- Rata de capitalizare și nivelul chiriilor- s-au determinat, în conformitate cu Anexa 5.1 și Anexa 5.2, pe baza valorilor de ofertare de la data evaluării- preluate din www.imobiliare.ro, www.piața-az.ro, www.edil.ro, alte agenții imobiliare,
- Acte și documente primite de la Primăria Cluj- Napoca- extras CF, relevul spațiului- anexele nr. 1 și nr. 2

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția instanței de judecată și a părților aflate în litigiu, care au fost precizate în raport.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Descrierea juridică:

Dobândirea:

- Extras de Carte Funciara în Anexa nr. 1,

- Evaluarea se realizează în ipoteza că imobilul este cel care este menționat în actele de proprietate și în documentația cadastrală/schită topo.
- Dreptul de proprietate: Statul român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca (Cf. Extrasului de Carte Funciara).
- Imobilul este înscris în CF nr. 251192-C1-U16 nr. topo : nr.topo 20/1/V..

Bunuri mobile aferente proprietatii- in valoarea proprietatii imobiliare subiect sunt incluse bunurile mobile care asigura functionalitatea:

- Incalzire- sobe de teracota pe gaze naturale
- Instalatii sanitare- nu are
- Aparataje electrice- intrerupator si priza, corpuri de iluminat

3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona ultracentrala a oraşului si cartierului Centru- zona de spaţii comerciale, sedii de societati, sedii de institutii locale, sedii de banci comerciale, scoli, institute de invatamint universitare, locuinte in blocuri de locuinte vechi- zona istorica a oraşului

Spatiul are acces direct de pe strada pietonala care face legatura intre bdul Eroilor si bdul 21 Decembrie 1989
In Anexa 2 se prezinta Planul de situatie iar in Anexa 3 se prezinta Planul de incadrare in zona.

3.3 TIPUL ZONEI

Tipul zonei-Zona istorica a oraşului Cluj- Napoca, zona in care sunt amplasate principalele institutii locale, sedii de banci, Universitatea Babes Bolyai, Teatru National, etc, spaţii comerciale, sedii de societati, etc

Reţea de transport în comun – statie RATUC in Bdul 21 Decembrie- la cca. 300 m

Unităţi comerciale de tip magazine „en detail” aproape toate spaţiile de la parterurile imobilelor sunt spaţii comerciale/prestari servicii.

La cca. 900 m este Piaţa Agroalimentara M. Viteazu- cea mai mare de acest fel din oraş si Parking supratean
Sedii de bănci- la cca 50-100 m.

Strada pietonala.

3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

AMPLASAMENT: • **Spatiul este situat la Etaj 1 in imobil cu regim de inaltime P+ 1E.**

Spatiul are o singura incapere, suprafata utilă înscrisă în extrasul de CF este de 26.70 mp si o despartitura din lemn pe zona dinspre partea de acces pe scara comuna cu a SC NAPOCOM S.A..

Spatiu nu are grup sanitar si este dotat cu sistem de incalzire (soba din teracota)

Structura de rezistenta este din zidarie portanta din caramida (cu ziduri exterioare de 60 cm), pe fundatii continue din piatra, planseu din grinzi din lemn cu poditura peste parter si boltisoare din piatra peste subsol, tavane tencuite si cu vopsitorii, la aceasta data finisajele interioare sunt de slaba calitate, acoperis cu sarpana din lemn si invelitoare din tigla- stare slaba. Imobilul a fost edificat in perioada 1920- 1930.

Pardoselile sunt cu placaje din parchet sin lemn de esenta tare dar in stare foarte slaba.

Finisajele exterioare sunt din tencuieli gletuite si vopsitorii de exterior la fatada dinspre curtea comuna - vezi foto.Clădirea este racordată la reţeaua de apă şi canalizare, energie electrică, retea gaze.

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.

Starea tehnica generala- slaba, finsiaje de slaba calitate.

Nu se observa deficiente ale structurii de rezistenta,.

Un mare neajuns il constitue lipsa unui grup sanitar.

3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Segmentul de piata analizat este cel al spaţiilor comerciale amplasate in curte comuna din zona ultracentrala a Cluj- Napoca, spaţii fara vitrina la strazi cu circulatie pietonala intensa.

In zona analizata cele mai solicitate spaţii sunt cele cu suprafete adecvate activitatilor comerciale sau prestari servicii in magazine specializate pe diverse tipuri de marfuri, cafenele si baruri, prezentari de moda, etc., suprafete 30- 100 mp. Spaţiile cu suprafete mai mari sunt cautate pentru spaţii de restaurante, agentii bancare, institutii locale, sedii administrative, etc.

Pe zona ultracentrala spaţiile cu vitrina spre Piaţa Uniri, bdul Eroilor, str. Memorandumului, str. Napoca, str. Regele Ferdinand, bdul 21 Decembrie (pina la Liceul Brassai), Piaţa Muzeului, sunt cele mai bine cotate.

14

În acest context proprietăți imobiliare analizate, îi va fi conferita cea mai bună utilizare ca spațiu administrativ- birouri ținând seama de amplasarea favorabilă -este amplasată la Etaj 1 în curte comună cu alți proprietari, de dotările și utilitățile de care dispune.

Analiza cererii

Cererea de spații de tip administrativ sau comercial, este la un nivel destul de scăzut în comparație cu nivelul ofertei în condițiile în care proprietarii nu sunt dispuși să vinde în speranța revenirii pieței la nivelul din perioada boom-ului imobiliar din 2007- 2008.

În analiza cererii trebuie să se țină seama de apariția și manifestarea pe piață a micilor întreprinzători care nu au posibilitatea construirii unor spații proprii, coroborat cu lipsa terenurilor libere și construibile în zona ultracentrală, și care își desfășoară activitatea în spații închiriate.

Apariția în zona centrală a unor supermarketuri îndepărtează potențialii investitori în spații comerciale. Zona Centrală e căutată de operatorii de cafenele, restaurante, servicii sau retaileri din segmentul outlet/second hand. Marile branduri au preferat spațiile din mall-uri, în principal din două motive: **trafic de clienți și existența locurilor de parcare**, spun și reprezentanții agenției REMS Imobiliare. Există însă și operatori interesați să activeze în centru. "Una dintre strazile cele mai cerute de comercianți în Cluj Napoca este strada Memorandumului, unde sunt "liste de așteptare" cu potențiali chiriași pentru fiecare spațiu. Aici chiriile sunt peste media zonei ultracentrale, ajungând și la 40 de euro/mp", spun reprezentanții REMS. Companiile care operează aici sunt lanțuri farmaceutice, magazine cu produse de panificație, magazine de haine și încălțăminte destinate persoanelor cu venituri medii. **"Cerere există, însă activitățile comerciale prestate nu au capacitatea de a susține costurile de ocupare, forțând chiriașii să părăsească spațiile ocupate"**, arată Cristina Farkas, reprezentanta REMS Imobiliare

În clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca, arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe primul loc, cu o valoare medie de listare de 1.800 de euro pe metru pătrat util pentru un apartament. Pe poziția secundă, la o distanță relativ redusă, se află cartierul Plopilor, unde o asemenea unitate locativă poate fi achiziționată cu 1.770 de euro pe metru pătrat util. De menționat sunt și zonele Gheorgheni-Andrei Mureșanu (unde pretențiile vânzătorilor ajung la 1.680 de euro pe metru pătrat util), Zorilor (cu 1.580 de euro pe metru pătrat) și Mărăști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (tot cu 1.580 de euro pe metru pătrat).

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analiza imobiliară și imobiliar.ro

Analiza ofertei

Oferta de spații comerciale sau administrative în zona centrală și ultracentrală, este consistentă în raport cu cererea de astfel de spații. În zona în care se afla proprietatea de evaluat, principalii proprietari ai clădirilor sunt persoane fizice rezidențiale sau societăți ce desfășoară activități comerciale (la spații cu vitrină la stradă) sau administrative- birouri (situat în general în curte sau la nivelele superioare a blocurilor de locuințe).

Apariția de supermarket-uri în zona centrală și centrală și semicentrală a condus ca micii comercianți să nu facă față pe piață, foarte multe spații pe zona central- ultracentrală devenind disponibile la închiriere sau vânzare.

Spațiile comerciale de pe arterele secundare se remarcă printr-o scădere a cererii în situația în care supermarketurile și centrele comerciale preiau locul magazinelor de proximitate,

Fie că sunt persoane fizice sau persoane juridice, deținătorii de astfel de spații, dacă nu le exploatează în cadrul propriilor afaceri sunt, în mare majoritate, dispuși să le închiria, obținând astfel venituri continue fără a pierde dreptul de proprietate.

In ultimii 3-4 ani numarul tranzactiilor s-a diminuat, atat vanzatorii cat si cumparatorii stau in expectativa, primii spera in revenirea pietei la nivelul de dinaintea declansarii crizei din 2008 iar investitorii asteapta scaderea continua a preturilor.

Sunt expuse la vanzare un numar relativ mare de proprietati comparabile acestea nu se tranzactioneaza decat in situatii speciale- vand cei care au probleme financiare.

In negocierea pretului la proprietati comparabile s-a ajuns la diminuarea valorii de oferta pana la 5-10%.

Din punct de vedere al chiriilor se pot da exemple de inchiriere a spatiilor cu destinatie comerciala sau Birouri in zona centrala a orasului, la valori cuprinse intre 10-40 EUR/mp. Pentru suprafete mari chiriile pot fi mai reduse. Cele mai bine cotate spatii, atat la inchiriere cit si la vanzare, sunt cele cu vitrina la principalele artere din zona centrala si ultracentrala- Piata Unirii, Str. Memorandumului, bdul Eroilor, Piata Mihai Viteazu, Bdul 21 Decembrie (pina la Liceul Brassai), str. Memorandumului, str. Napoca. Amplasarea pe strazile secundare din apropierea acestora implica o scadere a interesului investitorilor si ca atare o diminuare a valorii

PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE:

Minim: 1300 EURO/mp- spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau artere secundare de circulatie

Maxim: 4500 EURO/mp- spatii comerciale cu suprafete utile reduse si cu acces direct de pe trotuar

Valori cu TVA

CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE:

Minim: 10.0 EURO /mp. lună – spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau pe strazi secundare

Maxim: 40.0 EURO/mp. lună-spatii comerciale cu vitrina la artere cu vad comercial foarte bun, amplasate pe strazile principale de circulatie rutiera si pietonal (pta Unirii, bdul Eroilor, Memorandumului, Regele Ferdinand, Napoca) si cu suprafete adecvate pentru o plaja larga de activitati comerciale

Diferentele marii ale valșorilor atat la vanzare cit si la inchiriere se datoreaza amplasamentelor spatiilor:

- Pentru spatiile comerciale amplasate in curtile comune valoarea chiriilor este sub 50% fata de cele ale spatiilor cu vitrina la strada- exemplu- spatii in Piata Unirii nr. 27 (curte comuna), acces pe un Gang, proprietar Dna Sarbu Andreea a inchiriat 2 apatii la pretul de 10 EUR/mp- suprafete de cca 25 mp. La nr. 26- Piata Uniri- spatiul cu suprafata de cca. 60 mp este inchiriat la 30 EUR/mp.
- Spatiile cu suprafete mari au valoare unitara mai redusa- str. Memorandumului nr. 1 (sediu de banca), suprafata de cca. 684 mp este inchiriat la 16 EUR/mp+ TVA
- Spatiile cu suprafete mari au valoare unitara mai redusa- Piata Unirii, nr. 30 (sediu de banca), suprafata de cca. 350 mp este inchiriat la 18 EUR/mp+ TVA

Numarul mare de proprietati expuse la inchiriere conduce la un grad relativ ridicat de neocupare. La aceasta data pe str. Janos Bolyai (in zona apropiata de spatiul de evaluat) am identificat 3 spatii neutilizate (str. Bolyai nr. 7, nr. 6 si nr. 4):

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.

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 constructiei aferente proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "SPAȚII ADMINISTRATIVE".

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- este permisibila legal: este conforma cu avizele existente ;
- indeplineste conditia de fizic posibila: numai dupa reabilitarea spațiilor
- criteriul fezabil financiar presupune ca veniturilor provenite din exploatarea proprietatii acopera cheltuielile de exploatare, conditie care este indeplinita;
- maxim productiva, referindu-se la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarii in varianta aleasa.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Terenul aferent proprietatii de analizat, in proprietate, cota 0.77/100, se tranzactioneaza impreuna cu proprietatea - nu face obiect al unei evaluari distincte.

4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- SPATIU de BIROURI

4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

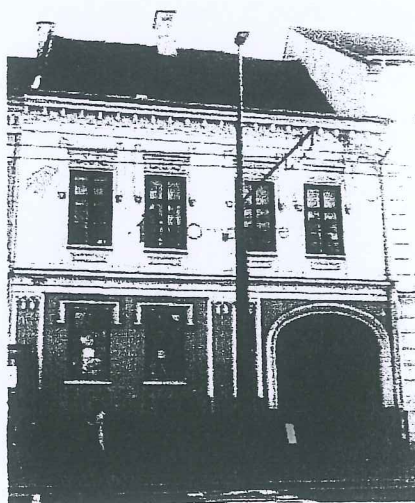
Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In cazul spatiului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicatiile care au anunturi imobiliare sau, de pe site-ul, www.imobiliare.ro, de la consultarea unor agentii imobiliare, precum si unele tranzactii cunoscute de evaluator.

S-au retinut comparabile cu amplasament la parter, vitrina la strada, zona ultracentrala a oraşului si suprafete utile apropiate.

Comparabila A -vezi : <https://www.piata-az.ro/spatiu-comercial-hala-vanzare-cluj-napoca-centru-390001>

Birou de vanzare in Cluj Napoca, Centru ID 4016



107.000 EURO

0742/130130 0264/333147

TRIMITE MESAJ

ORAS

Cluj-Napoca

CARTIER

Centru

Axa Imobiliare

PIATA online

Birou de vanzare in Cluj Napoca, Centru ID 4016

0742/130130 0264/333147

inchiriere spatii comerciale, vanzare si inchiriere spatii industriale si hale in judetul Cluj.

<http://www.axaimobiliare.ro>

Vandem in exclusivitate spatiu situat in Cluj-Napoca, in zona centrala, pe strada Memorandumului intr-o locatie excelenta, ce ofera diverse facilitati in imediata apropiere.

Spatiu care o suprafata utila de 74 mp si este positionat la etajul 1 + P + 1 E.

Imobilul este potrivit pentru sediu de birouri, saloni de infumusetare sau pentru alte activitati comerciale.

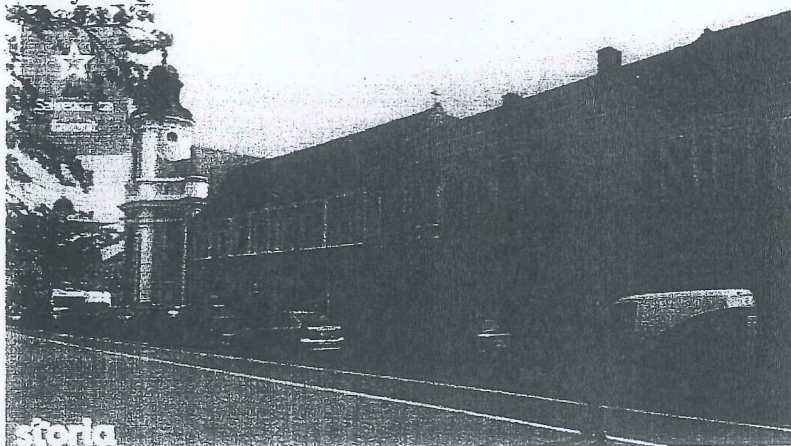
Dispozitie de incalzire termica, geamuri termopan, usa metalica, parchet, gresie, faldanta.

Imobilul este situat in zona centrala a Cluj-Napoca, in apropierea centrului comercial.

107.000 EURO

17

Comparabila B- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/0-comision-apartament-in-centrul-istoric-pe-bld-eroilor-etajul-1-IDbyCTQ.html#f34d7717b5>



127 000 €

Contact prin Storia.ro

0721 492 128

Cluj-Napoca, judet Cluj
10.10.2019



Cosmin Petrus
10.10.2019

0 % comision Apartament in Centrul istoric pe Bld. Eroilor, etajul 1

Cluj-Napoca, judet Cluj | Adaugat la 10.10.2019 | Numar anunt: 170792382

127 000 €

Agentie

Compartimentat

0721 492 128
Semidecomandat

45 m²

45 m²

45 m²

inainte de 1977

10

1

0 % comision la cumparare. Exclusiv in portofoliul Habitas

Apartament cu 2 camere situat pe B-dul Eroilor la etajul 1. cu geamuri la strada si balcon.

Finisaje si dotari moderne, apartamentul a fost complet finisat si amenajat:

-instalatii de apa-canal, electrice si termice, toate noi

-centrala termica individuala si instalatii pe cupru

-acoperis refacut si invelitoare din tigla ceramica

-zugraveli lavabile, gresie faianta si parchet

Se vinde mobilat si utilat complet conform imaginilor atasate. Ocupabil imediat.

Posibilitate de parcare in curtea imobilului.

Dispune si de o boxa in subsol.

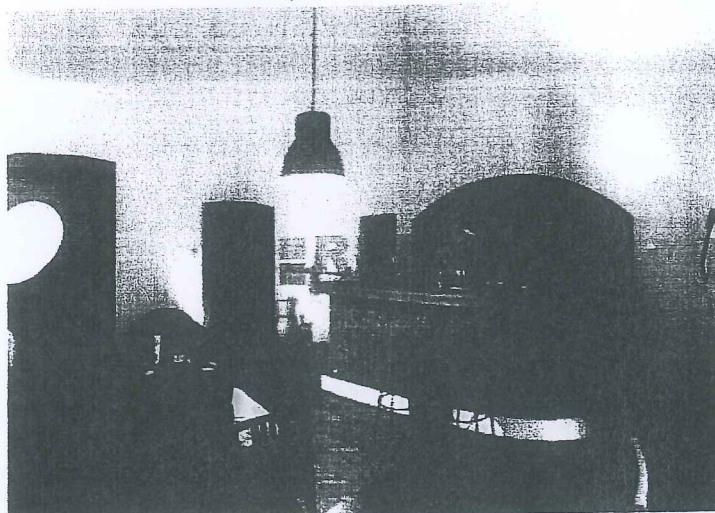
Este ideal pentru persoanele care isi doresc sa locuiasca in Centru istoric sau pentru investitie (a fost inchiriat cu 500 Euro/luna).

***la achizitia acestei proprietati nu se percepe comision de la cumparatori

Anuntul 0 % comision Apartament in Centrul istoric pe Bld. Eroilor, etajul 1 este adaugat de pe Storia.ro

Comparabila C - vezi : <https://www.remsimobiliare.ro/remis-10606-ro-apartament-cu-2-camere-in-centru-zona-p-ta-unirii-76-mp>

18



Im. din camera de zi



0717036885
0947036016

Simona Borsan
departamentul rezidential

Doreti sa vezi aceasta oferta

Nume

Ema

Telefon

Mesa

As dori sa ma contactez
pentru oferta cu ID: REMS
12616

☐ Sunt de acord ca datele mele sa fie
prelucrate conform Politicii de
confidentialitate

REMS
12616

Pret vanzare: 155000 €

Apartment cu 2 camere in Centru, zona Pta Uniri, suprafata 76 mp, parter cu geamuri spre strada, finisaje moderne.

Se preteaza atat pentru locuit cat si ca sediu de firma.

Detalii generale proprietate

► Judet:	Cluj
► Localitate:	Cluj Napoca
► Cartier:	Centru
► Vecinatati:	Pata Uniri
► Etaj:	parter/2
► Tip Transactie:	Vanzare

Specificatii

► Grad finisare:	finisat
► Sistem incalzire:	centrala termica proprie
► Finisari:	Geamuri termopan, Usa antifractia, Falaie, Gresie, Parchet

Dotari

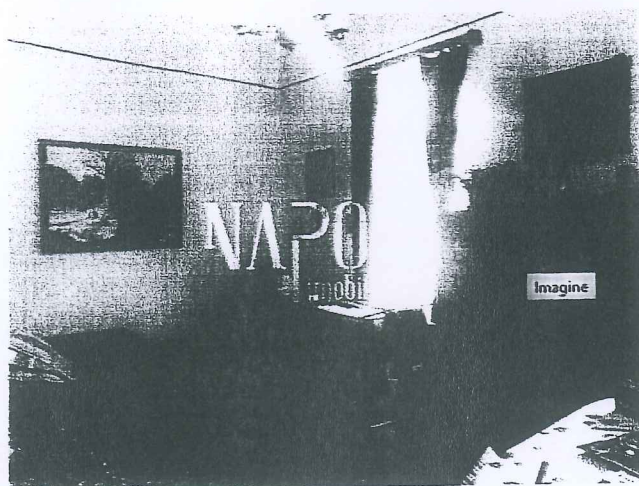
► Continuturi:	Contor gaz, Apometre
----------------	----------------------

Caracteristici

► Imobil:	apartment
► Nr. Camere:	2
► Nr. Bai:	1
► Suprafata utila:	76 m²
► Sup. construita:	80 m²
► Compartimentare:	semidecomandat
► Confort:	marit
► Tip Imobil:	casa/vila
► Struct. de rezistenta:	beton
► An constructie:	Inainte de 1990
► Status proprietate:	ocupat de proprietar

Comparabila D- vezi: <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-pe-eroilor-5432355.html>

Spatiu comercial de vanzare in Centru



145.000 EURO

0740 915460

TRIMITE MESAJ



Va propunem spre vanzare spatiu situat in zona ultracentrala a orasului. Este pozitionat la etajul 1 al unei cladiri formate din parter + etaj. Imobilul are o suprafata de 112 mp si este alcatuit din 4 incaperi, 1 grup sanitar si inca 1 incapere in care se poate servi masa. Incalzirea spatiului se face prin centrala termica. Finisajele sunt de calitate: parchet lemn masiv, geamuri tamplarie lemn, usi interioare de lemn, usa metalica la intrare iar bucataria si baie dispun de gresie si faianta clasica. Avand o pozitie ultracentrala spatiul se preteaza pentru birouri. Pentru mai multe detalii si informatii nu ezitati sa ne contactati sau sa ne vizitati la sediul agentiei noastre. Va astept cu drag la vizionare!
<https://www.napoca-imobiliare.ro/isc-38816-spatiu-comercial-de-vanzare-in-centru-cluj-napoca>

In Anexa 4 se prezinta Grila datelor de piata si determinarea valorii de piata a proprietatii subiect.

In aprecierea nivelului ajustarilor s-a tinut seama de:

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - s-a considerat perioada obtenabila de vizibilitate pe piata inainte de tranzactionare de cca. 3 luni			
Localizare	bdul Eroilor	Memorandumului /gang spre curte	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustari		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilei 1 - zona Memorandumului mai bine cotata, zona ultracentrala dar strazi principale la curte- mai bine cotate)			

Etaj/Regim inaltime	Etaj I	Etaj I	Etaj I	Parter	Etaj I
Ajustare %		0%	0%	-5%	0%
Ajustari		Ajustare negativa fata de Comparabila 3 care este la parter- mai bine cotate pt. spatiu comercial			
Suprafata utila	26.70	74.00	45.00	76.00	112.00
Ajustari		S-au eretinit oferte la vanzare de spatii cu cele mai reduse suprafete- ajustari pozitive de 5-20%- spatiul de evaluat are suprafata redusa- suprafetele mici sunt mai usor vandabile			
Tamplarie exterioara	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC
Ajustari		ajustari negative - proprietatea are ferestre din lemn si stare tehnica slaba			
An constructie	1930	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustari		Zona istorica a orasului- nu se impun ajustari			
Echiparea tehnico- edilitara, dotari	fara centrala termica	are centrala termica proprie	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze centrala termica
Ajustari		corectii negative pentru lipsa centrala termica proprie- 5%			
Finisaje	finisat - stadiul finisajelor slab	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor . bune	finisat - stadiul finisajelor bune
		-10%	-10%	-10%	-5%
Ajustare (€)		a fost ajustat pretul comparabilelor A, B, C si D- comparabilele sunt cu finisaje mai bune,			
Lipsa grupului sanitar	nu are	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
		-20%	-20%	-20%	-5%
Ajustari		functionabilitatea spatiilor include existenta a cel putin 1 Grup sanitar- corectie negativa de 20%			
Anexe:	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are
boxa	-	-	-	-	-
parcare /boxa	nu	nu	nu	nu	nu

In urma aplicarii metodei- conform Anexei 4, si eliminind extremele, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii B, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cu cea mai mica pondere. Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei este de 41.880 EUR.

In urma aplicarii metodei bazata pe COMPARATII DE PIATA , valoarea proprietatii supusa evaluarii (valoare rotunjita) este :

VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	$V_{comp} = 199,290$ LEI, echivalent 41.880 EUR
--	---

4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Capitalizarea veniturilor din inchirierea a spatiului.

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe. Metoda are la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara evaluata constituie o investitie generatoare de venituri. Capacitatea investitiei de a produce profit constituie un element esential care influenteaza valoarea proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii venitului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare
- costuri imediate pentru reabilitarea proprietatii

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- tariful la inchiriere este valoarea medie inregistrata la inchiriere a altor spatii comerciale/prestari servicii din apropiere sau zone comparabile
- Chiria este perceputa in valuta (EUR), plata efectuandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuarii platii.

-Plata chiriei se face lunar, in avans, neincluzand cheltuielile de intretinere (utilitati), acestea din urma fiind suportate de chirias.

Situatia veniturilor obtinute din chirii

Din acest punct de vedere s-a intocmit Anexa 5.2 cu oferte la inchiriere si de vanzare ale unor spatii cu destinatie comerciala din zone comparabile cu zona in care este amplasat spatiul evaluat. Ofertele sunt ale unor agentii imobiliare, de pe site-ul www.imobiliare.ro, www.edil.ro, rems-imobiliare.ro sau din revista Piata de la A la Z, in anexa s-au retinut valorile normale (dupa eliminarea valorilor extreme).

Valoarea chiriei este apreciata la 10 EUR/mp- fara TVA –sub media chiriilor de 11.8 EUR/mp/luna, determinata in Anexa 5.1 si 5.2- zona bdul Eroilor este una din zonele cele mai bine cotate dar am avut in vedere ca spatiul analizat este la fatada secundara, acces pe scara comuna cu alti proprietari, finisajele sunt de slaba calitate. Suprafata utila = 26.70 mp – limiteaza tipul activitatii ce se poate desfasura in acest spatiu iar lipsa unui grup sanitar indeparteaza clientii.

Valoarea proprietatii

Vcapitalizare directa = VBE/c unde:

c = rata de capitalizare, se determina ca media inregistrata pentru tranzactii imobiliare cu spatii comparabile din zone comparabile zonei in care este localizat spatiul analizat.

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 6- 9% pentru spatii comerciale cu suprafete reduse (fata de 8- 9% pentru spatii comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere principale sau 9- 10% pentru spatii comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere secundare- vezi revista "Valoarea oriunde este ea"- ANEVAR, nr. 22/Martie 2019).

Din datele de pe piata (Anexa 5.1 si 5.2) utilizind relatia de calcul cunoscuta avind in vedere pretul mediu de oferta de 1892 EUR/mp si valoarea medie a chiriilor pentru spatii comparabile (spatii in curte comuna, amplasament secundar fata de arterele pietonale), rezulta o rata de capitalizare medie de: $c = 11.8 \text{ EUR/mp} \times 12 \text{ luni} / 1892 \text{ EUR/mp} = 7.5\%$ la care in opinia mea se impune o corectie datorita ca aceasta a fost determinata pe baza de oferte, rata de capitalizare este de $c = 7\%$

Vcapitalizare directa se determina in ipotezele:

- Chiria obtenabila – 11 EUR/mp- spatiu cu suprafata foarte redusa, destinata unor activitati administrative restrinse, spatiul nu dispune de grup sanitar
- Gradul de neocupare- 5%- este zona ultracentrala, strada intens circulata pietonal dar numarul mare de proprietati comparabile expuse la inchiriere este mare
- Cheltuieli aferente proprietatii suportate de proprietar- cheltuieli de administrare si intretinere tehnica a spatiului- cca 5%
- Cheltuielile cu utilitatile sunt in sarcina chiriasului
- Cheltuieli imediate pentru reabilitarea spatiului in vederea inchirierii- refacere, finisaje interioare, altele-

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila inchiriata	mp	26.70	
Venitulul net pe luna din chirii -11 EUR/mp	EURO/luna	10	267
marja negociere	5%	5%	13
Venitulul net pe luna din chirii	EURO/luna		254
Venit brut anual	EURO		3,044
Grad de neocupare	%	5%	152
Venituri brute efective	EURO		2,892
Cheltuieli din exploatarea proprietatii	5% din Venitul brut		145
Venit net anual	EURO		2,747
Rata de capitalizare, c	%	7.00%	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.7587	
Valoarea proprietatii	EURO		39,243

22

VALOAREA PROPRIETATII (rotunjit)	EURO		39,243
	LEI		186,745

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA multiplicatorului chiriei brute (MCB)	V _{venit} = 183.640 LEI, echivalent 39.240 EUR (valori rotunjite)
--	---

4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI

Avand in vedere recomandarile standardului SEV 230 (IVS 230) nu se recomanda aplicarea metodei Costului de Inlocuire Net (CIN) decat acolo unde nu sunt suficiente informatii de piața privitor la tranzactii si expuneri de vanzare a unor proprietati comparabile- nu este cazul in a aplica metoda pentru proprietati comparabile amplasate in Cluj- Napoca si localitatile suburbane acestuia- sunt suficiente informatii de piața.

4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

- abordarea prin comparatii de piața V = 199,290 LEI, echivalent 41.880 EUR
- abordarea prin costuri V= irelevantă
- abordarea prin venit V= 183.640 LEI, echivalent 39.240 EUR

Avand in vedere caracterul pietei imobiliare, specifice proprietatilor evaluate, de la data evaluarii, "piața in echilibru relativ" este posibil ca valoarea estimata pe baza Capitalizarii veniturilor din inchiriere sa fie mai relevanta decat valoarea determinata la abordarea prin Comparatii de piața- numar redus al tranzactiilor reale. In opinia mea "valoarea de piața" este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	183.640 LEI echivalent 39.240 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	Abordarea prin Capitalizarea veniturilor din inchiriere
Valoarea estimata este fara TVA.	

EVALUATOR

Ing. INDREI ROMULUS FABIAN





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 251192-C1-U16 Cluj-Napoca

Nr. cerere 57381
Ziua 27
Luna 03
Anul 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 127782

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,1. MANIU 18,16, Ap. 5, Jud. Cluj

Părți comune: având ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/V	-	26,7	77/10000		Apartamentul nr. 5, la etaj, compus din: 1 birou, 1 WC, cu suprafata utilă de 26,70 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 0,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
959 / 21/01/1997			
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
	1) STATUL ROMÂN, în administrarea		
	2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 127782)		

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

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,I. MANIU 18,16, Ap. 5, Jud. Cluj
 Părți comune: având ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul,
 accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

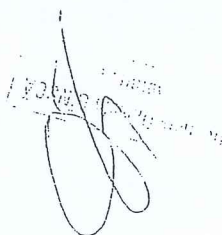
Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/V	-	26,7	77/10000	-	Apartamentul nr. 5, la etaj, compus din: 1 birou, 1 WC, cu suprafata utilă de 26,70 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 0,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

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.

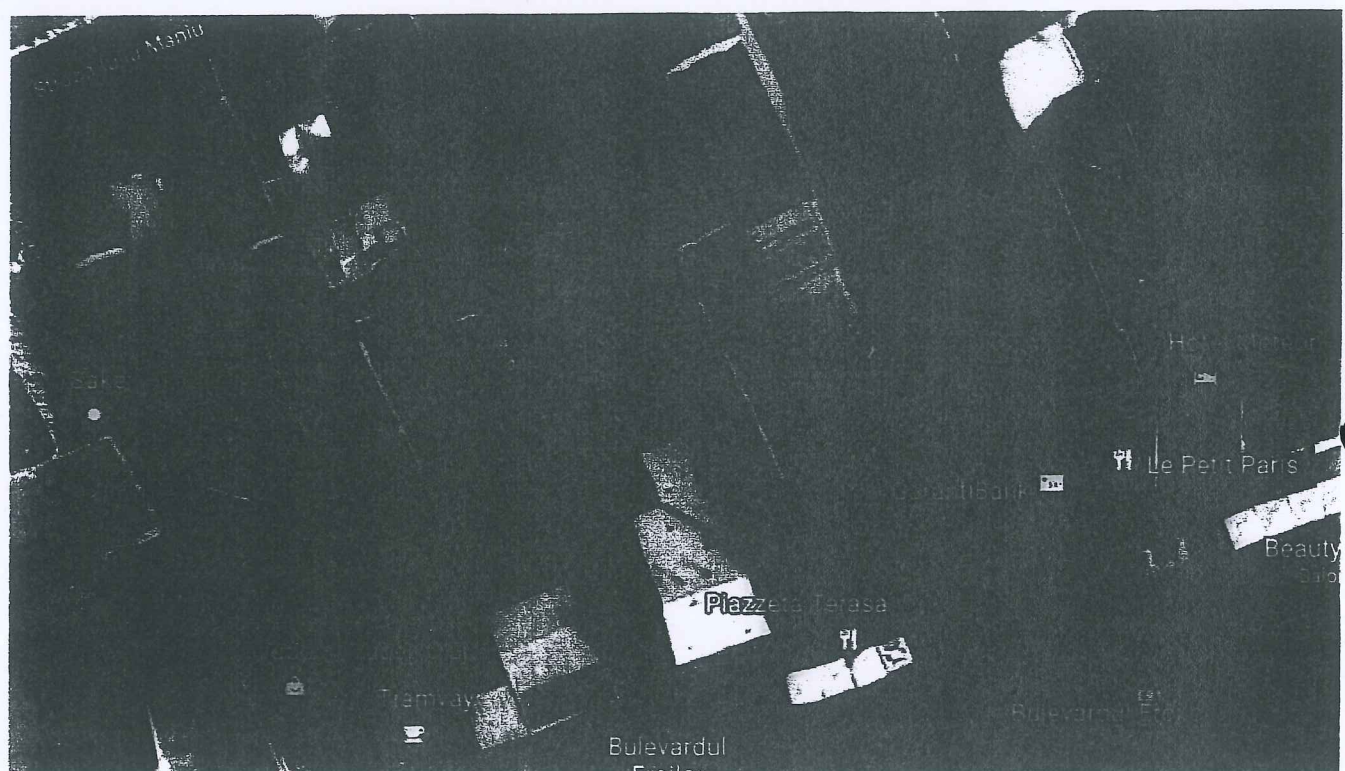
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

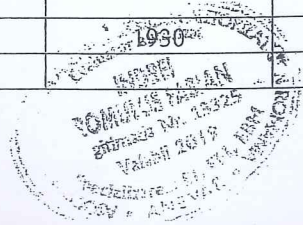
27/03/2019, 11:21




19



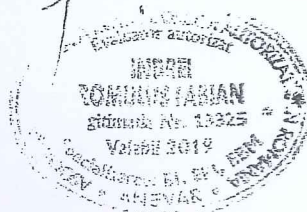
GRILA DATELOR DE PIATA					
				lei la data:	
	Curs valutar:	1 Euro =	4.7586	07.05.2019	
<i>Elem. de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
<i>Valoare oferta (€)</i>		107,000	127,000	155,000	145,000
<i>Marja negociere (%)</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Pret estimat (€)</i>		96,300	114,300	139,500	130,500
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI					
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		96,300	114,300	139,500	130,500
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		96,300	114,300	139,500	130,500
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		96,300	114,300	139,500	130,500
Cheltuieli imediate dupa cumparare	refacere finisaje	da	da	nu	nu
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (%)</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (EUR)</i>		-9,630	-11,430	-13,950	-13,050
<i>Pret ajustat (€)</i>		86,670	102,870	125,550	117,450
Conditiiile pietei	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		86,670	102,870	125,550	117,450
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	bdul Eroilor	Memorandumului/ gang spre curte	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		86,670	102,870	125,550	117,450
Etaj/Regim inaltime	P+ 1E	P+ 1E	P+ 1E	Parter	Etaj 1
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	-5%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	-6278	0
<i>Pret corectat (€)</i>		86,670	102,870	119,273	117,450
Suprafata utila	26.70	74.00	45.00	76.00	112.00
<i>Ajustare (€)</i>		-38779	-39742	-57010	-62616
<i>Pret ajustat (€)</i>		47,891	63,128	62,263	54,834
Tamplarie exterioara	lemn	PVC	PVC	PVC	lemn
<i>Ajustare %</i>		-5%	-5%	-5%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		-2,395	-3,156	-3,113	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		45,496	59,971	59,150	54,834
An constructie	1930	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%



May

28

Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		45,496	59,971	59,150	54,834
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	fara centrala termica	are centrala termica proprie	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (€)		-2,275	-2,999	-2,957	-2,742
Pret ajustat (€)		43,222	56,973	56,192	52,093
Finisaje	finisat - stadiul finisajelor slab	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor f. bune	finisat - stadiul finisajelor bune
alim. curent electric	da	da	da	da	da
alim. apa	da	da	da	da	da
canalizare	da	da	da	da	da
termoficare	nu	nu	nu	nu	nu
alim. gaz metan	da	da	da	da	da
apometre	da	da	da	da	da
repartitoare	nu	nu	nu	nu	nu
contor gaz	nu	da	da	da	da
aer conditionat	nu	nu	nu	nu	nu
centr. termica	nu	da	da	da	da
buc. echip. mob.	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-5%
Ajustare (€)		4322	-3375	-15200	-22400
Pret ajustat (€)		47,544	53,598	40,992	29,693
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		47,544	53,598	40,992	29,693
Anexe:					
nr. grupuri sanitare	nu are	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
Ajustare (€)		-20%	-20%	-20%	-5%
Pret ajustat (€)		38,035	42,878	32,794	28,208
parcare /boxa	nu	nu	da la subsol	nu	nu
Ajustare %		0%		0%	0%
Ajustare (€)		0	-1000	0	0
Pret ajustat (€)		38,035	41,878	32,794	28,208
Ajustare totala bruta absoluta - Euro		52,270	47,771	84,558	87,757
Ajustare totala bruta absoluta - %		54.3%	49.6%	60.6%	67.2%
Numar ajustari		5	5	7	5
Valoarea estimata (Euro)		41,878	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (% , Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale.		
Valoarea rotunjita (Euro)		41,880			
Valoarea (lei)		199,290			

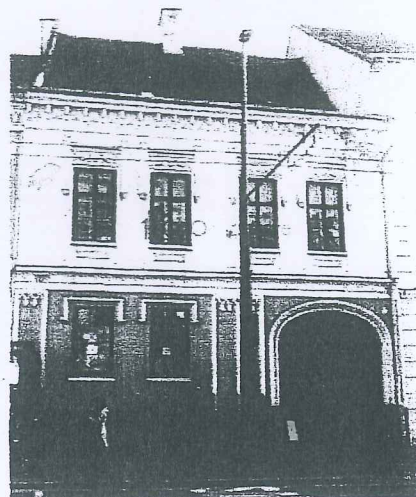


29

VANZARI SPATII ZONA CENTRALA

Comparabila A-vezi : <https://www.piata-az.ro/spatiu-comercial-hala-vanzare-cluj-napoca-centru-390001>

Birou de vanzare in Cluj Napoca, Centru ID 4016



$V_{unitara} = 1301 \text{ EUR/mp}$

107.000 EURO

0742/130130 0264/333147

TRIMITE MESAJ

ORAS

Cluj Napoca

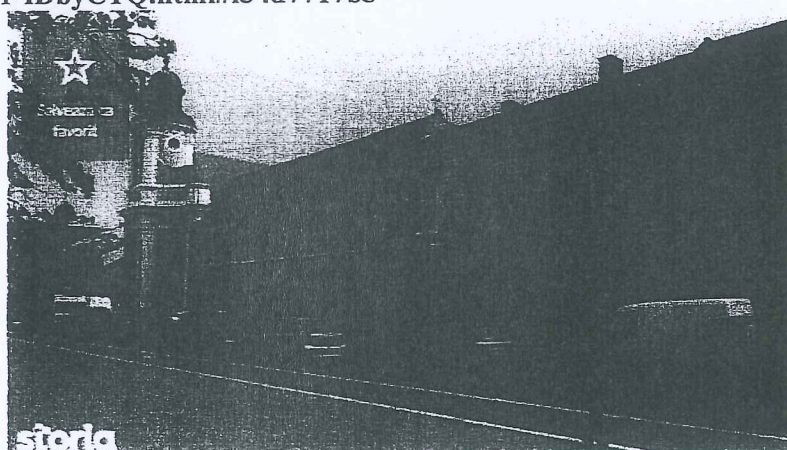
CARTIER

16

7-

Axa Imobiliare

Comparabila B- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/0-comision-apartament-in-centrul-istoric-pe-bld-eroilor-etajul-1-IDbyCTO.html#f34d7717b5>



0 % comision Apartament in Centrul istoric pe Bld. Eroilor, etajul 1

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat la 13.40, 29 aprilie 2019. Numar anunt: 170792382

$V_{unitara} = 2540 \text{ EUR/mp}$

127 000 €

Contact prin Storla.ro

0721 492 128

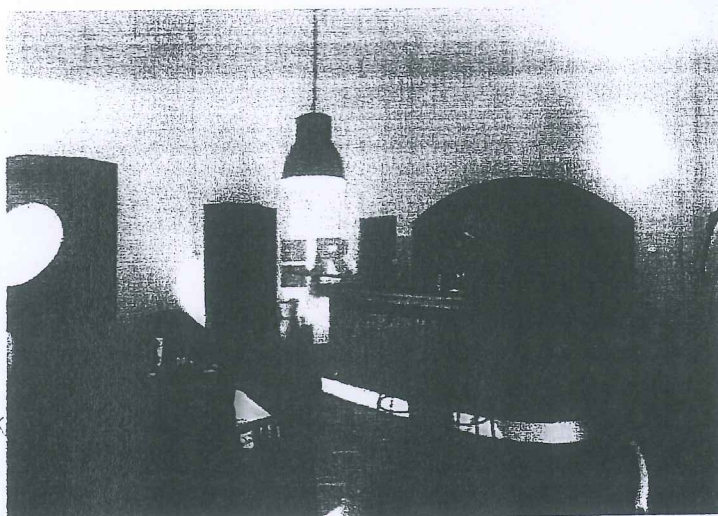
Cluj-Napoca, judet Cluj
Vezi pe harta

Cosmin Petrus
Agent imobiliara

Anuntul este utilizatorului

Comparabila C - vezi : <https://www.remsimobiliare.ro/rem-10606-ro-apartament-cu-2-camere-in-centru-zona-p-ta-unirii-76-mp>

Apartament de vanzare Cluj Napoca



Imaginar oferta 670



0737016636
0361706015

Simona Borsan
departamentul rezidential

Care dori să descrie această ofertă

Vinut

Era

Teatru

Mesa

Re dovi sa ma contactati
pentru oferta cu ID: 6666
10606

☐ Sunt de acord ca datele mele sa fie
prelucrate conform Politici de
confidentialitate

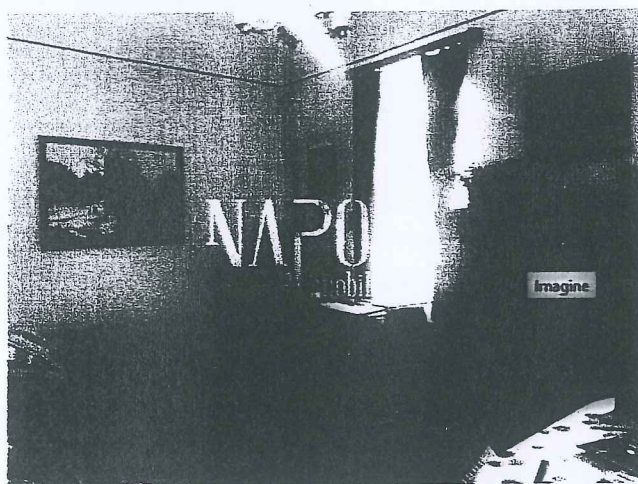


Pret vanzare 155000 €

$V_{unitara} = 1836 \text{ EUR/mp}$

Comparabila D- vezi: <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-pe-eroilor-5432355.html>

Spatiu comercial de vanzare in Centru



145.000 EURO

0740 915460

TRIMITE MESAJ

DRAS

CARTIER

Napoca imobiliare

$V_{unitara} = 1165 \text{ EUR/mp}$

Comparabila E- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-90-mp-zona-strazii-eroilor-IDbLkue.html#f34d7717b5>



210 000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj

Bilte Imobiliare

Apartament 2 camere, 90 mp, zona strazii Eroilor

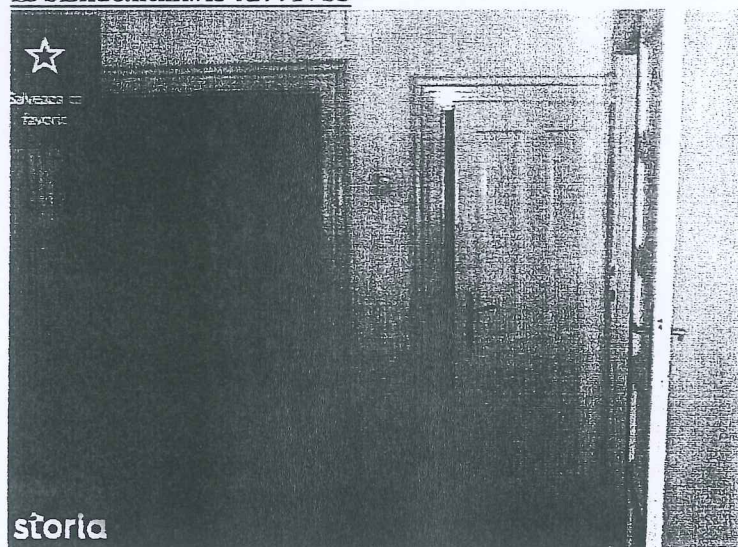
Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat la 12.25, 3 mai 2019. Numar anunt 173815466

Am place Distribuie

Raportarea

$V_{unitara} = 2333 \text{ EUR/mp}$

Comparabila F- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-90-mp-zona-strazii-eroilor-IDbLkue.html#f34d7717b5>



85 000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj
Ves de 2012

Bilte Imobiliare

apartament de vanzare, interbelic, zona strazii Eroilor!

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat la 12.53, 2 mai 2019. Numar anunt 17397122

Raportarea

$V_{unitara} = 2179 \text{ EUR/mp}$

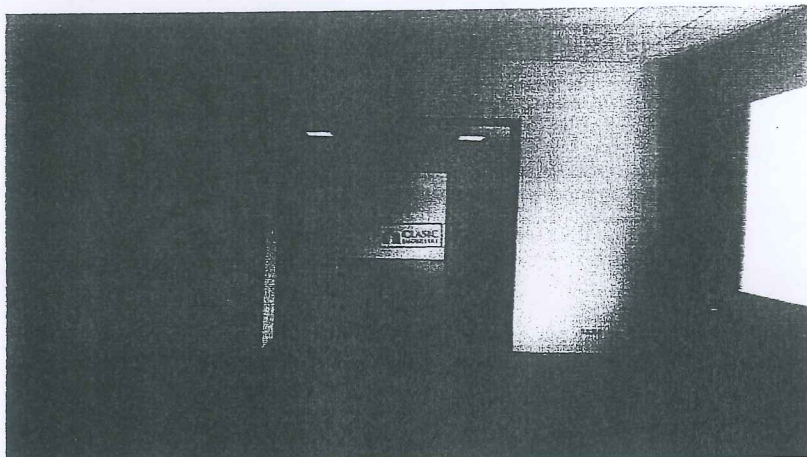
Valoarea medie la vânzare- $V = 1892 \text{ EUR/mp}$

Anexa 5.2

INCHIRIERI SPAȚII ZONA CENTRALĂ

Poz.1- Vezi: <http://www.spatiidebirouricluj.ro/spatiu-in-cladire-de-birouri-de-inchiriat-centru-cluj-napoca-94592.html>

Zona Centrala 1100 mp birouri, cladire individuala de inchiriat!



Pret Inchiriere: 12,000 EUR /luna

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: B
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: excelenta
- Suprafata inchiriabila totala: 1100 mp
- Suprafata inchiriabila disponibila: 1100 mp
- Suprafata inchiriabila pe etaj: 510 mp
- Minim de inchiriat: 1100 mp
- Etaje cladire: P
- Parcare: parcare privata
- Disponibilitate: imediat

Contact:

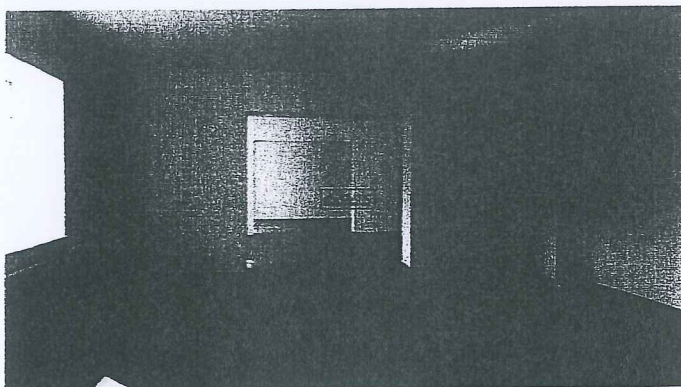
☎ 0364435369
☎ 0743185384
✉ office@casaclassic.ro



Cladire individuala de birouri disponibila la inchiriere situata in zona Centrala in apropiere de Parcul Central. Suprafata totala a cladirii este de app. 1100 mp, disp
Valoare unitara la inchiriere- Vu= 10.9 EUR/mp

POZ. 2 <http://www.napocaimobiliare.ro/isc-38961-spatiu-comercial-de-inchiriat-in-centru-cluj-napoca>

Zona Centrala 510 mp birouri de inchiriat!

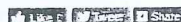


Pret Inchiriere: 5,650 EUR /luna

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: B
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: excelenta
- Suprafata inchiriabila totala: 510 mp
- Suprafata inchiriabila disponibila: 510 mp
- Suprafata inchiriabila pe etaj: 510 mp
- Minim de inchiriat: 510 mp
- Etaje cladire: P
- Parcare: parcare privata
- Disponibilitate: imediat

Contact:

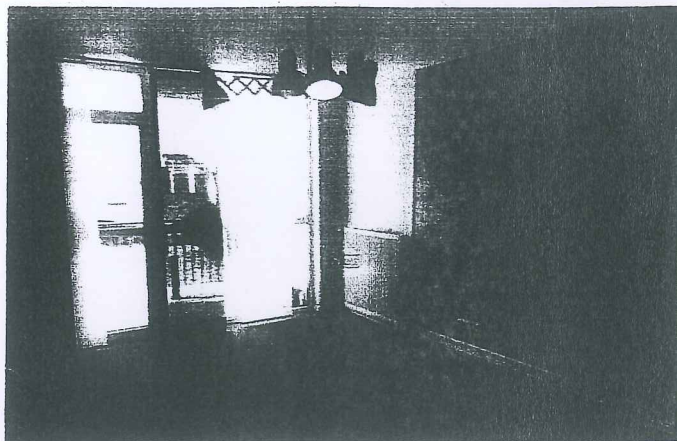
☎ 0364435369
☎ 0743185384
✉ office@casaclassic.ro



Cladire individuala de birouri disponibila la inchiriere situat in zona Centrala in apropiere de Parcul Central. Suprafata de app. 510 mp este situata
Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.08 EUR/mp

POZ. 3

Inchiriere sediu de firma cu suprafata 108 mp in Centru-Tribunal



Pret Inchiriere: 1,100 EUR /luna

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: -
- Tip spatiu: Cadru birouri
- Scara imobil: buna
- Suprafata inchirizabila totala: 108 mp
- Suprafata inchirizabila disponibila: 108 mp
- Parcare: parcare subterana
- Disponibilitate: mediat

Contact:

☎ 0364435369
☎ 0743185384
✉ office@casaclassic.ro



Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.08 EUR/mp

POZ.4

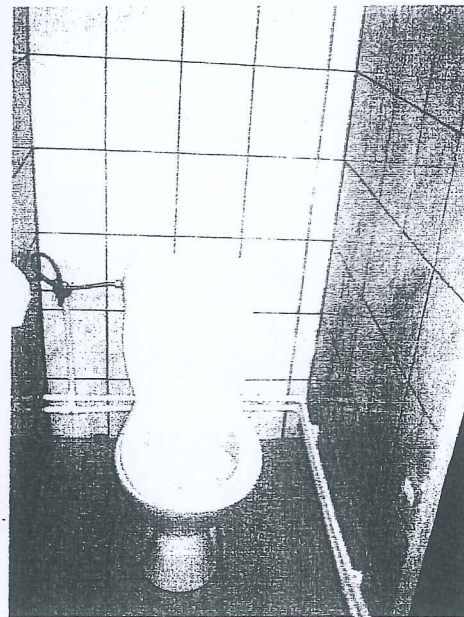
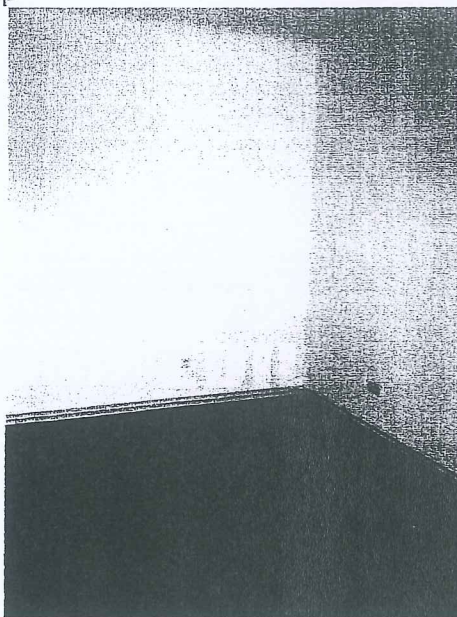
<https://www.edil.ro/inchiriere-spatiu-comercial-0-camere/cluj-napoca/central/detalii/105378>

De Inchiriat spatiu comercial , 27 mp Central

Pret - 380/luna

ID -SCCJ203302

Suprafata -27 mp

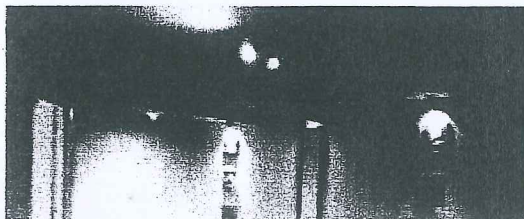


Tel: 0264-590677, 0721-290522; Email: office@edil.ro; Sediul: Cluj-Napoca str. Iuliu Maniu nr. 17 intre orele 9-18

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 14 EUR/mp

POZ.5- vezi: <https://www.olx.ro/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/cluj-judet/>

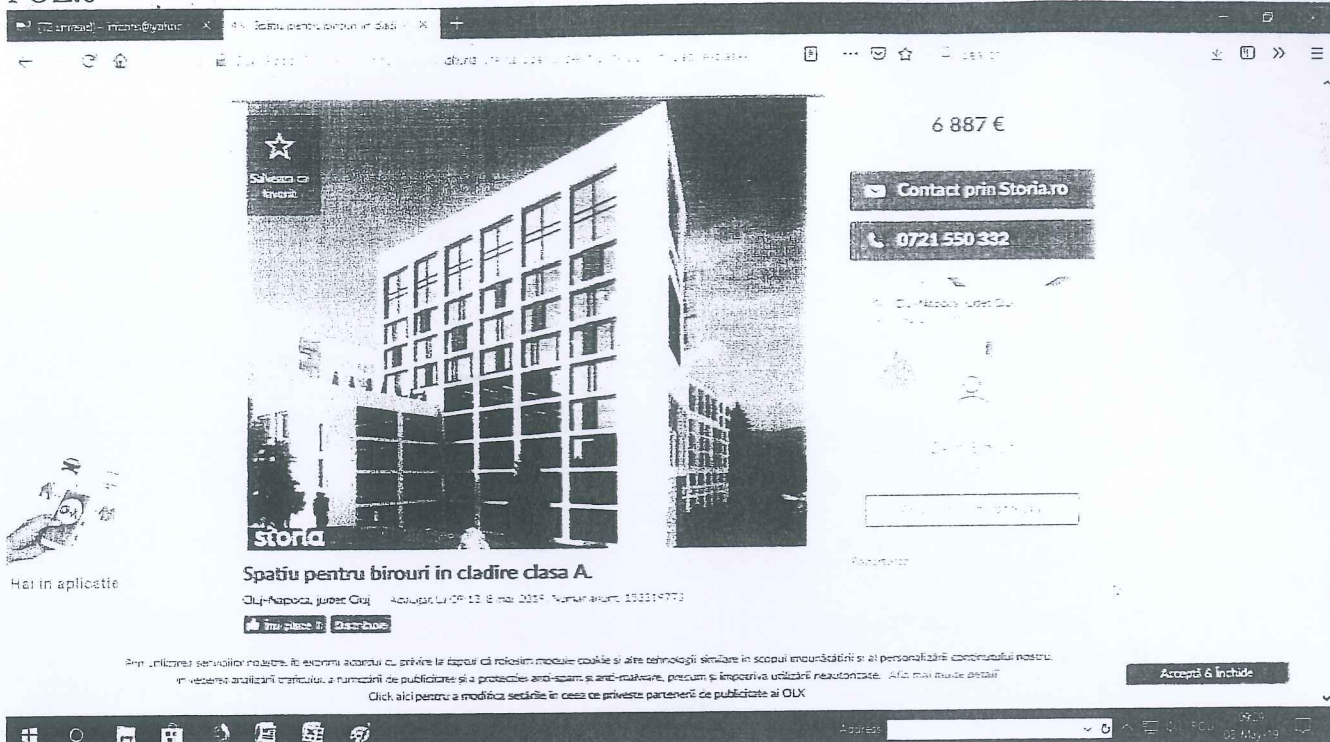
420 €



PF Inchiriez spatiu 40 mp
Calea Mitor

Imobiliare » Birouri - Spatii
comerciale
Cluj-Napoca 22 apr

POZ.6



6 887 €

Contact prin Storia.ro

0721 550 332

Cluj-Napoca, judet Cluj

Spatiu pentru birouri in cladire clasa A.

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat la 09.12.2019. Numar anunt: 193314773

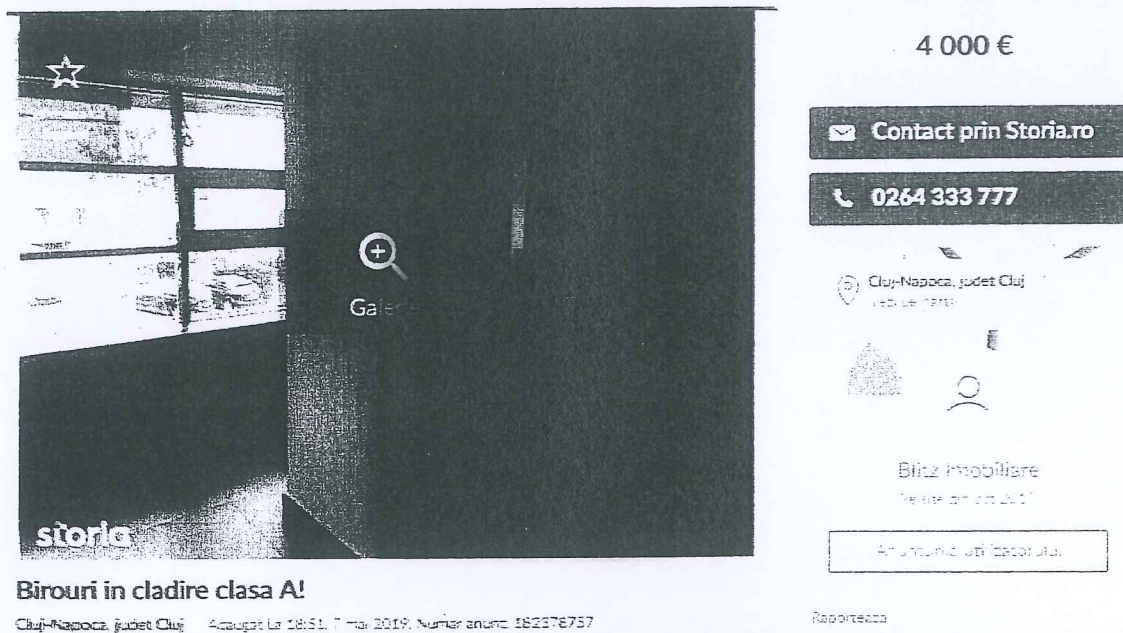
Amplasament

Acceptă & închide

475 mp utili

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 14.5 EUR/mp

POZ.7- vezi- <https://www.olx.ro/oferta/birouri-in-cladire-clasa-a-IDclf2R.html#e1b006da20>



4 000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj

Birouri in cladire clasa A!

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat la 18.01.2019. Numar anunt: 182976757

Amplasament

Suprafata utila 338 mp

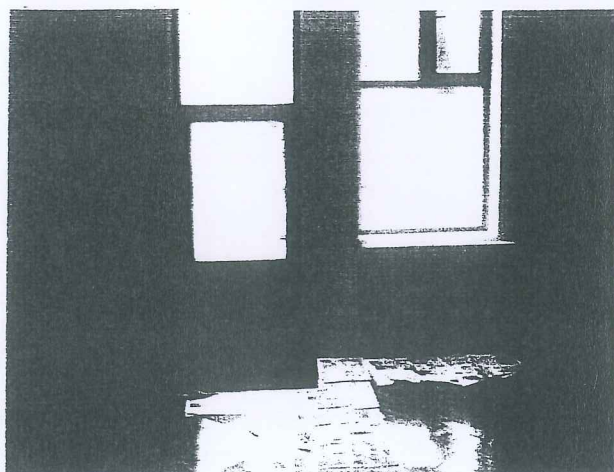
Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.8 EUR/mp

POZ. 8- vezi- <https://www.edenimobiliare.ro/Spatii-Comerciale-de-inchiriat-Centru-Cluj-Napoca-29764.asp>

35

Stat. Chiriac - la Parohia - Cluj Napoca - 650 EUR

Pret inchiriere € 650



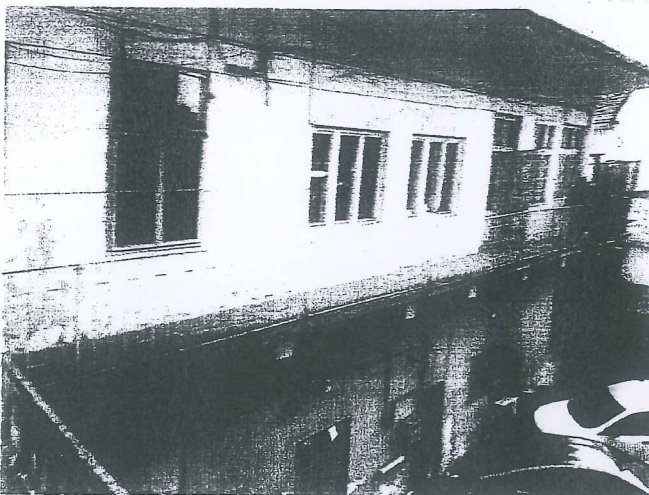
Suprafata utila 60 mp

Valoare unitara la inchiriere- $V_u = 10.8 \text{ EUR/mp}$

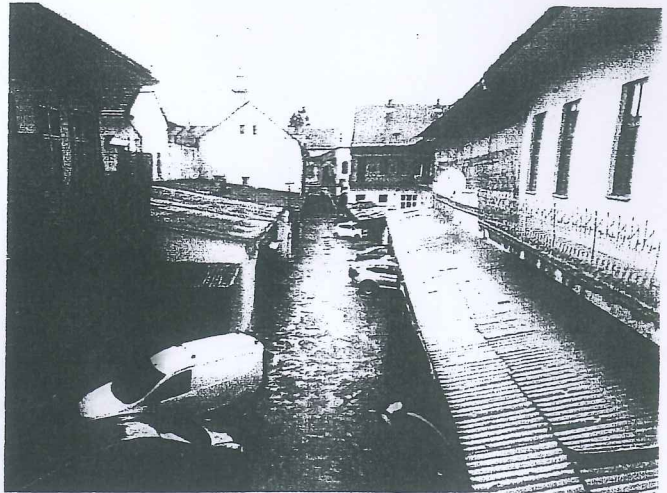
Chirie unitara medie de ofertare- $V = 11.8 \text{ EUR/mp}$



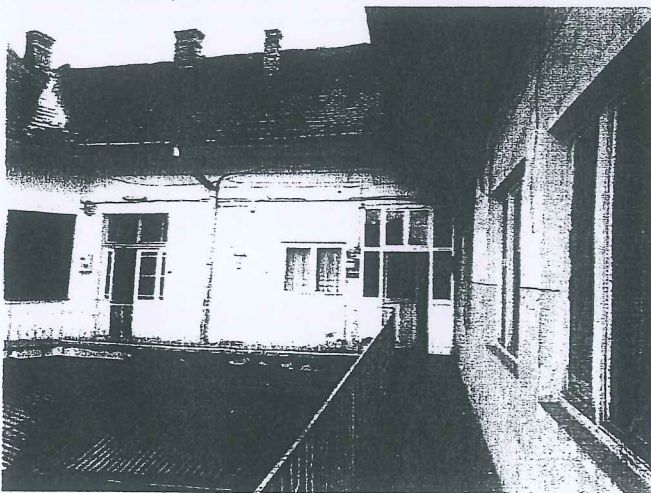
ANEXA 6



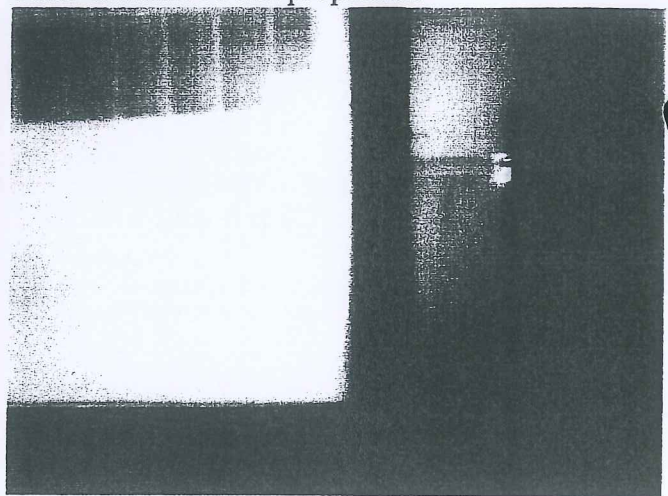
Bdul Eroilor, nr. 23-25



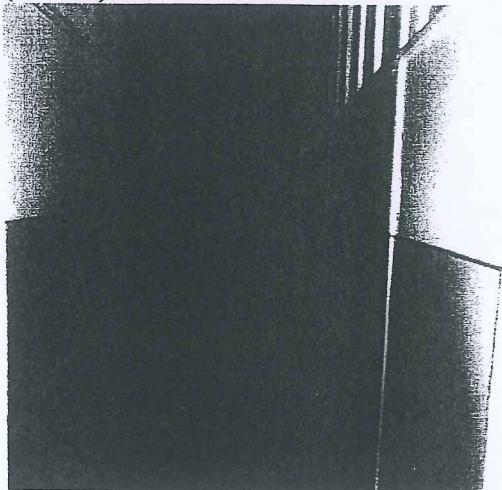
Curte comuna cu alti proprietari



Coridor (Terasa)



Apt. 5- 1 camera



Acces in apt. 5



37

IRF CONSULTING SRL

C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0721 331 485, 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2019

Către :

- PRIMARIA Municipiului Cluj- Napoca

25.1844/15

Referitor:

Pct.1 – Obiectiv:

A. Stabilirea valorii de de piață a imobilului situat in mun. Cluj- Napoca, bdul Eroilor, nr. 23-25, apt. 6,.

Pct.2 – scopul evaluarii- estimarea valorii obtenabile pe piață la nivelul prețurilor din luna Mai 2019

În conformitate cu adresa Dvs, pentru a trece la redactarea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 06.05.2019 in prezența Dei Gabriela DAN- reprezentanta a Primăriei Cluj- Napoca

Pct.3 Constatari

Proprietatea – spatiu de birou in zona ultracentrala a orașului, amplasat la Etajul 1 unui imobil cu regim de inaltime P+ 1E, spatiul este la Etajul 1 al imobilului

Proprietatea supusa evaluarii consta in:

SPATIU DE BIROURI- Nr. nivele constructie: P+ 1E

Apartament nr.6- Etaj 1- $S_{utila} = 61$ mp- in scris in CF nr. 251192-C1-U17 cu cota indiviza de 1.77/100 din imobilul in scris in CF colectiv nr. 127781

Spatiu neutilizat la data inspectarii.

Pct. 4

Stabilirea valorii imobilului- Spatiu de birouri-

$V_{de\ piață} = 423.540$ LEI echivalent 89.660 EUR (la cursul de 1 EUR = 4.7586 LEI),
adica 1470 EUR/mp.

Valoarea estimata este una globala, nu include TVA și este considerata în condiții de plată cash, integral la data evaluării si in ipoteza ca proprietatea este tranzactionabilă pe piața si fara a fi tulburata in exploatare de factori externi.

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2019, prin

Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimția nr.13325

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

-întreprinderi

-bunuri mobile

[Signature]



CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 SINTEZA RAPORTULUI

<i>Tip proprietate</i>	Proprietate imobiliară cu destinație spațiu de birouri/administrative
<i>Localizare</i>	Cluj- Napoca, Bdul Eroilor, ap. 23-25, apt. 6
<i>Proprietar</i>	Statul roman – în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj- Napoca
<i>Destinatari</i>	Tribunalul Cluj Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii constituită în baza Legii 550/2002 Primăria mun. Cluj- Napoca
<i>Scopul evaluării</i>	Estimarea „valorii de piață” a proprietății imobiliare descrise mai sus în vederea tranzacționării proprietății.
<i>Cea mai bună utilizare</i>	Spațiu de birouri sau de prestări servicii
<i>Metode de evaluare</i>	Abordarea prin comparații de piață Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN)- irelevantă- nu se aplică; Abordarea prin de venit – capitalizarea veniturilor din închiriere
<i>Curs valutar utilizat</i>	4.7586 lei/euro valabil 07.05.2019

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

<i>Valoarea selectată</i>	
Valoare de piață	V= 401.055 LEI echivalent 84.280 EUR
Valoare proprietate diferită de valoarea de piață- Abordarea prin capitalizarea veniturilor din închiriere	V= 423.540 LEI, echivalent 89.660 EUR V _{costuri} = irelevantă
Valoarea piață recomandată= valoarea de de piață	V _{pieță} = 423.540 LEI echivalent 89.660 EUR, Abordarea prin capitalizarea veniturilor din închiriere

Data : 07.05.2019 .

Intocmit: INDREI Romulus Fabian- evaluator autorizat, legitimația 13325, membru titular ANEVAR



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare și metodologia ANEVAR.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și ipoteze speciale

➤ Ipoteze

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat- determinarea „valorii de piață” în conformitate cu Standardele ANEVAR. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obisnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și 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 terțe parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terțe persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de evaluare a bunurilor 2018 si/sau atunci când 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. Consimțământul 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 destinatarului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.
11. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si, daca este cazul, a cuantificarii valorice a diferentelor.

➤ Ipoteze speciale

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatii implicate la data de 07.05.2019
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 client, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica.
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 cunoscute de acesta la data evaluarii.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL- Spatiu administrativ amplasat in zona ultracentrala a orașului.

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piața a proprietatii subiect in vederea tranzacționării proprietății conform Legii 550/2002..

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietar- Statul roman- proprietatea este in administrarea operativa a Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca

Dobândirea: prin lege - Extras de Carte Funciara in Anexa I

Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca imobilul este cel mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala/schita topo. Situatia reala constatata pe teren corespunde cu situatia din actele de proprietate si releveul spatiului

Suprafata utila 61 mp, cu p.i.c. în cotă de 1.77/100 parte din proprietatea inregistrata in CF nr. 127781.

Imobilul este inregistrat in CF nr. 251192-C1-U17 nr. topo : nr.topo 20/1/VI- OCPI Cluj- Napoca.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin costuri- Costul de Inlocuire Net- irelevanta
- abordarea prin comparații de piața- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piața proprietatilor comparabile
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piața inchirierilor de proprietati similare

DEFINITII

42

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață (definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - ed. 2018) reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierile pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neudecvare.

VALOAREA DE UTILIZARE

„Valoarea de utilizare” - este valoarea pe care entitatea estimează să o obțină din utilizarea activului, pe parcursul duratei de viață utilă rămasă și din eventuala cedare a acestuia

2.5 DATA EVALUĂRII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referință a evaluării: 07.05.2019

În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze părțile aflate în litigiu și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectată la data de 06.05.2019 în prezența Doamnei Gabriela DAN- reprezentanta Primăriei Cluj- Napoca.

2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzacționare sau oferte ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- În Anexa 4 – Grila datelor de piață- s-a întocmit pe informațiile de piață prezentate la paragraful 4.3.1- comparabilele 1- 4- sunt prezentate ofertele de vânzare și închiriere a unor proprietăți comparabile, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 5-10% mai mici față de cele de ofertare- spații comerciale în zona ultracentrală a orașului, expuse la vânzare- pentru fiecare proprietate este indicată sursa de informare.
- Alte informații de la agenții imobiliare din Cluj- Napoca
- Rata de capitalizare și nivelul chiriilor- s-au determinat, în conformitate cu Anexa 5.1 și Anexa 5.2, pe baza valorilor de ofertare de la data evaluării- preluate din www.imobiliare.ro, www.piața-az.ro, www.edil.ro, alte agenții imobiliare,
- Acte și documente primite de la Primăria Cluj- Napoca- extras CF, relevul spațiului- anexele nr. 1 și nr. 2

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția instanței de judecată și a părților aflate în litigiu, care au fost precizați în raport.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridică:

Dobândirea:

- Extras de Carte Funciara în Anexa nr. 1,

- Evaluarea se realizează în ipoteza că imobilul este cel care este menționat în actele de proprietate și în documentația cadastrală/schita topo.
- Dreptul de proprietate: Statul român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca (Cf. Extrasului de Carte Funciara).
- Imobilul este înscris în CF nr. 251192-C1-U17 nr. topo : nr.topo 20/1/VI..

43

Bunuri mobile aferente proprietatii- in valoarea proprietatii imobiliare subiect sunt incluse bunurile mobile care asigura functionalitatea:

- Incalzire- sobe de teracota pe gaze naturale
- Instalatii sanitare- nu are
- Aparataje electrice- intrerupator si priza, corpuri de iluminat

3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona ultracentrala a oraşului si cartierului Centru- zona de spaţii comerciale, sedii de societati, sedii de institutii locale, sedii de banci comerciale, scoli, institute de invatamint universitare, locuinte in blocuri de locuinte vechi- zona istorica a oraşului

Spatiul are acces direct de pe strada pietonala care face legatura intre bdul Eroilor si bdul 21 Decembrie 1989
In Anexa 2 se prezinta Planul de situatie iar in Anexa 3 se prezinta Planul de incadrare in zona.

3.3 TIPUL ZONEI

Tipul zonei- Zona istorica a oraşului Cluj- Napoca, zona in care sunt amplasate principalele institutii locale, sedii de banci, Universitatea Babes Bolyai, Teatru National, etc, spaţii comerciale, sedii de societati, etc

Reţea de transport în comun – statie RATUC in Bdul 21 Decembrie- la cca. 300 m

Unităţi comerciale de tip magazine „en detail” aproape toate spaţiile de la parterurile imobilelor sunt spaţii comerciale/prestari servicii.

La cca. 900 m este Piaţa Agroalimentara M. Viteazu- cea mai mare de acest fel din oraş si Parking supratran
Sedii de bănci- la cca 50-100 m.

Strada pietonala.

3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

AMPLASAMENT: • **Spatiul este situat la Etaj 1 in imobil cu regim de inaltime P+ 1E.**

Spatiul are 3 încăperi cu destinatie de birouri, 1 Antreu, 1 Hol, doua spatii de WC din care 1 spatiu este pentru urcarea in pod, suprafata utilă înscrisă în extrasul de CF este de 61 mp dar din releveul prezentat in Anexa 2 rezulta 61 mp , scara de acces este comuna cu a SC NAPOCOM S.A..

Spatiu are grup sanitar (nefunctional la data inspectarii) si este dotat cu sistem de incalzire (sobe din teracota).

Structura de rezistenta este din zidarie portanta din caramida (cu ziduri exterioare de 60 cm), pe fundatii continue din piatra, planseu din grinzi din lemn cu poditura peste parter si boltisoare din piatra peste subsol, tavane tencuite si cu vopsitorii, la aceasta data finisajele interioare sunt de slaba calitate, acoperis cu sarpana din lemn si invelitoare din tigla- stare slaba. Imobilul a fost edificat in perioada 1920- 1930.

Pardoselile sunt cu placaje din parchet sin lemn de esenta tare dar in stare foarte slaba.

Finisajele exterioare sunt din tencuieli gletuite si vopsitorii de exterior la fatada dinspre curtea comuna - vezi foto. Clădirea este racordată la reţeaua de apă şi canalizare, energie electrică, retea gaze.

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.

Starea tehnica generala- slaba, finisaje de slaba calitate.

Nu se observa deficiente ale structurii de rezistenta,.

Un mare neajuns il constituie lipsa unui grup sanitar funcţional- necesită refacerea instalatiilor de apă-canal.

3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piaţa, intr-un anumit interval de timp.

Segmentul de piaţa analizat este cel al spaţiilor comerciale amplasate in curte comuna din zona ultracentrala a Cluj- Napoca, spaţii fara vitrina la strazi cu circulatie pietonala intensa.

In zona analizata cele mai solicitate spaţii sunt cele cu suprafete adecvate activitatilor comerciale sau prestari servicii in magazine specializate pe diverse tipuri de marfuri, cafenele si baruri, prezentari de moda, etc., suprafete 30- 100 mp. Spaţiile cu suprafete mai mari sunt cautate pentru spaţii de restaurante, agentii bancare, institutii locale, sedii administrative, etc.

Pe zona ultracentrala spațiile cu vitrina spre Piața Uniri, bdul Eroilor, str. Memorandumului, str. Napoca, str. Regele Ferdinand, bdul 21 Decembrie (pina la Liceul Brassai), Piața Muzeului, sunt cele mai bine cotate.

În acest context proprietăți imobiliare analizate, ii va fi conferita cea mai buna utilizare ca spatiu administrativ- birouri tinand seama de amplasarea favorabila -este amplasata la Etaj 1 in curte comuna cu alti proprietari, de dotarile si utilitatile de care dispune.

Analiza cererii

Cererea de spații de tip administrativ sau comercial, este la un nivel destul de scazut in comparatie cu nivelul ofertei in conditiile in care proprietarii nu sunt dispusi a vinde in speranta revenirii pietei la nivelul din perioada boom-ului imobiliar din 2007- 2008.

În analiza cererii trebuie sa se tina seama de aparitia si manifestarea pe piața a micilor intreprinzatori care nu au posibilitatea construirii unor spații proprii, coroborat cu lipsa terenurilor libere si construibile in zona ultracentrala, si care isi desfasoara activitatea in spații inchiriate.

Aparitia in zona centrala a unor supermarketuri indeparteaza potentialii investitori in spații comerciale. Zona Centrala e căutata de operatorii de cafenele, restaurante, servicii sau retaileri din segmentul outlet/second hand. Marile branduri au preferat spațiile din mall-uri, în principal din două motive: trafic de clienți și existența locurilor de parcare, spun și reprezentanții agenției REMS Imobiliare. Există însă și operatori interesați să activeze în centru. "Una dintre strazile cele mai cerute de comercianți în Cluj Napoca este strada Memorandumului, unde sunt "liste de așteptare" cu potențiali chiriași pentru fiecare spațiu. Aici chiriile sunt peste media zonei ultracentrale, ajungând și la 40 de euro/mp", spun reprezentanții REMS. Companiile care operează aici sunt lanțuri farmaceutice, magazine cu produse de panificație, magazine de haine și încălțăminte destinate persoanelor cu venituri medii. **"Cerere există, însă activitățile comerciale prestate nu au capacitatea de a susține costurile de ocupare, forțând chiriașii să părăsească spațiile ocupate"**, arată Cristina Farkas, reprezentanta REMS Imobiliare

În clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca, arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe primul loc, cu o valoare medie de listare de 1.800 de euro pe metru pătrat util pentru un apartament. Pe poziția secundă, la o distanță relativ redusă, se află cartierul Plopilor, unde o asemenea unitate locativă poate fi achiziționată cu 1.770 de euro pe metru pătrat util. De menționat sunt și zonele Gheorgheni-Andrei Mureșanu (unde pretențiile vânzătorilor ajung la 1.680 de euro pe metru pătrat util), Zorilor (cu 1.580 de euro pe metru pătrat) și Mărăști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (tot cu 1.580 de euro pe metru pătrat).

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare si imobiliare.ro

Analiza ofertei

Oferta de spații comerciale sau administrative in zona centrala si ultracentrala, este consistenta in raport cu cererea de astfel de spații. In zona in care se afla proprietatea de evaluat, principalii proprietari ai cladirilor sunt persoane fizice rezidentiale sau societati ce desfasoara activitati comerciale (la spații cu vitrina la strada) sau administrative- birouri (situate în general in curte sau la nivelele superioare a blocurilor de locuinte).

Aparitia de supermarket-uri in zona centrala si centrala si semicentrala a condus ca micii comercianti sa nu faca fata pe piața, foarte multe spații pe zona central- ultracentrala devenind disponibile la inchiriere sau vanzare.

Spațiile comerciale de pe arterele secundare se remarca printr-o scadere a cererii in situatia in care supermarketurile si centrele comerciale preiau locul magazinelor de proximitate,

45

Fie ca sunt persoane fizice sau persoane juridice, detinatorii de astfel de spații, daca nu le exploateaza in cadrul propriilor afaceri sunt, in mare majoritate, dispusi in a le inchiria, obtinand astfel venituri continue fara a pierde dreptul de proprietate.

In ultimii 3-4 ani numarul tranzactiilor s-a diminuat, atat vanzatorii cat si cumparatorii stau in expectativa, primii spera in revenirea pietei la nivelul de dinaintea declansarii crizei din 2008 iar investitorii asteapta scaderea continua a preturilor.

Sunt expuse la vanzare un numar relativ mare de proprietati comparabile acestea nu se tranzactioneaza decat in situatii speciale- vand cei care au probleme financiare.

In negocierea pretului la proprietati comparabile s-a ajuns la diminuarea valorii de oferta pana la 5-10%.

Din punct de vedere al chiriilor se pot da exemple de inchiriere a spatiilor cu destinatie comerciala sau Birouri in zona centrala a orasului, la valori cuprinse intre 10-40 EUR/mp. Pentru suprafete mari chiriile pot fi mai reduse. Cele mai bine cotate spatii, atat la inchiriere cit si la vanzare, sunt cele cu vitrina la principalele artere din zona centrala si ultracentrala- Piata Unirii, Str. Memorandumului, bdul Eroilor, Piata Mihai Viteazu, Bdul 21 Decembrie (pina la Liceul Brassai), str. Memorandumului, str. Napoca. Amplasarea pe strazile secundare din apropierea acestora implica o scadere a interesului investitorilor si ca atare o diminuare a valorii

PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE:

Minim: 1300 EURO/mp- spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau artere secundare de circulatie

Maxim: 4500 EURO/mp- spatii comerciale cu suprafete utile reduse si cu acces direct de pe trotuar

Valori cu TVA

CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE:

Minim: 10.0 EURO /mp. lună – spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau pe strazi secundare

Maxim: 40.0 EURO/mp. lună-spatii comerciale cu vitrina la artere cu vad comercial foarte bun, amplasate pe strazile principale de circulatie rutiera si pietonal (pta Unirii, bdul Eroilor, Memorandumului, Regele Ferdinand, Napoca) si cu suprafete adecvate pentru o plaja larga de activitati comerciale

Diferentele marii ale valșorilor atat la vanzare cit si la inchiriere se datoreaza amplasamentelor spatiilor:

- Pentru spatiile comerciale amplasate in curtile comune valoarea chiriilor este sub 50% fata de cele ale spatiilor cu vitrina la strada- exemplu- spatii in Piata Unirii nr. 27 (curte comuna), acces pe un Gang, proprietar Dna Sarbu Andreea a inchiriat 2 apartii la pretul de 10 EUR/mp- suprafete de cca 25 mp. La nr. 26- Piata Uniri- spatiul cu suprafata de cca. 60 mp este inchiriat la 30 EUR/mp.
- Spatiile cu suprafete mari au valoare unitara mai redusa- str. Memorandumului nr. 1 (sediu de banca), suprafata de cca. 684 mp este inchiriat la 16 EUR/mp+ TVA
- Spatiile cu suprafete mari au valoare unitara mai redusa- Piata Unirii, nr. 30 (sediu de banca), suprafata de cca. 350 mp este inchiriat la 18 EUR/mp+ TVA

Numarul mare de proprietatii expuse la inchiriere conduce la un grad relativ ridicat de neocupare. La aceasta data pe str. Janos Bolyai (in zona apropiata de spatiul de evaluat) am identificat 3 spatii neutilizate (str. Bolyai nr. 7, nr. 6 si nr. 4):

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.

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 constructiei aferente proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "SPAȚII ADMINISTRATIVE".

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

-este permisibila legal: este conforma cu avizele existente ;

-indeplineste conditia de fizic posibila: numai dupa reabilitarea spațiilor

46



Oferim spre vanzare apartament cu 3 camere in Centru, zona strazii Clinicilor, suprafata 20 mp, parcare in curtea interioara, beci, finisaje clasice, gresie, faianta, parchet, termopan. Se preteaza atat pentru locuinta cat si sediu de firma, birouri, cabinet medical.

Detalii generale proprietate

» Judet:	Cluj
» Localitate:	Cluj Napoca
» Cartier:	Centru
» Vecinatati:	zona strazii Clinicilor
» Tip Tranzactie:	Vanzare

Specificatii

» Grad finisare	clasic
» Sistem incalzire	sotie teracota
» Finisari: Geamuri termopan lavabile	Faianta, Gresie, Parchet, Zugraveli

Dotari

» Utilitati generale: Apa, Canalizare, Gaz
» Contorizare: Contor gaz, Apometre

Caracteristici

» Tip Spatiu	birouri
» Clasa birouri:	C
» Sup. utila disponibila	80 mp
» Sup. construita	90 mp
» Nr. Camere:	4
» Nr. Bai:	1
» Nr. Parcari:	1
» Posib. recompartimentare	DA
» Niveluri:	P+2E
» An constructiei:	inainte de 1990
» Tip imobil	case/vila
» Structura de rezistenta:	beton
» An constructie	inainte de 1990

Ciute similare

Spatiu in cartierul Plopiu, zona parcul Rozelor, 112 mp

Spatiu de birou in Plopiu, 372 mp

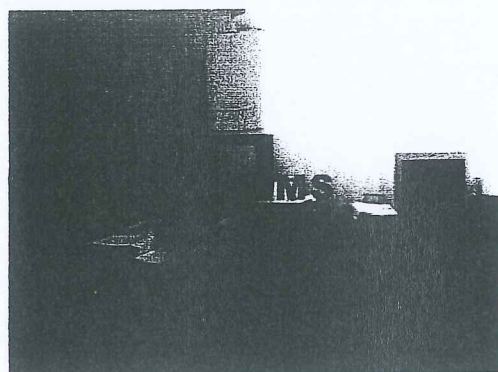
Spatiu ultracentral- ideal birou, 280 mp

Birou in zona ultracentrala, constructie noua, ultrafinisat

Cabinet Notarial - Avocatura Sediu IT - Ultracentral

Comparabila B- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/0-comision-apartament-in-centrul-istoric-pe-bld-eroilor-etajul-1-IDbyCTQ.html#f34d7717b5>

Birou in Centru, zona strazii Motilor, 65 MP



115.000 EURO

0737035885

TRIMITE MESAJ

ORAS Cluj Napoca
CARTIER 1990
65mp

Reims Imobiliare

24.04.2019 10:29

Birou in Centru, zona strazii Motilor, 65 MP

Va oferim spre vanzare un birou in zona strazii Motilor, format din 3 incaperi, baie , suprafata 65 mp, etaj 1 din 3 cu geamuri spre strada , finisaje medii.Imobilul dispune de parcare.

Comparabila C - vezi : <https://www.remsimobiliare.ro/remis-10606-ro-apartament-cu-2-camere-in-centru-zona-p-ta-unirii-76-mp>



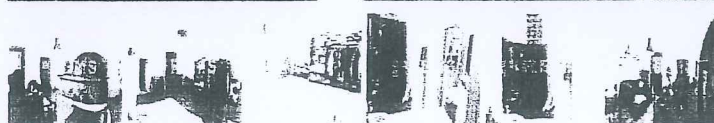
Директор Банка
А.А.А.А.А.

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

100

100

100

[illegible]

— $\frac{1}{2}$ — $\frac{1}{4}$ — $\frac{1}{8}$ — $\frac{1}{16}$ — $\frac{1}{32}$ — $\frac{1}{64}$ — $\frac{1}{128}$ — $\frac{1}{256}$ — $\frac{1}{512}$ — $\frac{1}{1024}$ — $\frac{1}{2048}$ — $\frac{1}{4096}$ — $\frac{1}{8192}$ — $\frac{1}{16384}$ — $\frac{1}{32768}$ — $\frac{1}{65536}$ — $\frac{1}{131072}$ — $\frac{1}{262144}$ — $\frac{1}{524288}$ — $\frac{1}{1048576}$ — $\frac{1}{2097152}$ — $\frac{1}{4194304}$ — $\frac{1}{8388608}$ — $\frac{1}{16777216}$ — $\frac{1}{33554432}$ — $\frac{1}{67108864}$ — $\frac{1}{134217728}$ — $\frac{1}{268435456}$ — $\frac{1}{536870912}$ — $\frac{1}{1073741824}$ — $\frac{1}{2147483648}$ — $\frac{1}{4294967296}$ — $\frac{1}{8589934592}$ — $\frac{1}{17179869184}$ — $\frac{1}{34359738368}$ — $\frac{1}{68719476736}$ — $\frac{1}{137438953472}$ — $\frac{1}{274877906944}$ — $\frac{1}{549755813888}$ — $\frac{1}{1099511627776}$ — $\frac{1}{2199023255552}$ — $\frac{1}{4398046511104}$ — $\frac{1}{8796093022208}$ — $\frac{1}{17592186044416}$ — $\frac{1}{35184372088832}$ — $\frac{1}{70368744177664}$ — $\frac{1}{140737488355328}$ — $\frac{1}{281474976710656}$ — $\frac{1}{562949953421312}$ — $\frac{1}{1125899906842624}$ — $\frac{1}{2251799813685248}$ — $\frac{1}{4503599627370496}$ — $\frac{1}{9007199254740992}$ — $\frac{1}{18014398509481984}$ — $\frac{1}{36028797018963968}$ — $\frac{1}{72057594037927936}$ — $\frac{1}{144115188075855872}$ — $\frac{1}{288230376151711744}$ — $\frac{1}{576460752303423488}$ — $\frac{1}{1152921504606846976}$ — $\frac{1}{2305843009213693952}$ — $\frac{1}{4611686018427387904}$ — $\frac{1}{9223372036854775808}$ — $\frac{1}{18446744073709551616}$ — $\frac{1}{36893488147419103232}$ — $\frac{1}{73786976294838206464}$ — $\frac{1}{147573952589676412928}$ — $\frac{1}{295147905179352825856}$ — $\frac{1}{590295810358705651712}$ — $\frac{1}{1180591620717411303424}$ — $\frac{1}{2361183241434822606848}$ — $\frac{1}{4722366482869645213696}$ — $\frac{1}{9444732965739290427392}$ — $\frac{1}{18889465931478580854784}$ — $\frac{1}{37778931862957161709568}$ — $\frac{1}{75557863725914323419136}$ — $\frac{1}{151115727451828646838272}$ — $\frac{1}{302231454903657293676544}$ — $\frac{1}{604462909807314587353088}$ — $\frac{1}{1208925819614629174706176}$ — $\frac{1}{2417851639229258349412352}$ — $\frac{1}{4835703278458516698824704}$ — $\frac{1}{9671406556917033397649408}$ — $\frac{1}{19342813113834066795298816}$ — $\frac{1}{38685626227668133590597632}$ — $\frac{1}{77371252455336267181195264}$ — $\frac{1}{154742504910672534362390528}$ — $\frac{1}{309485009821345068724781056}$ — $\frac{1}{618970019642690137449562112}$ — $\frac{1}{1237940039285380274899124224}$ — $\frac{1}{2475880078570760549798248448}$ — $\frac{1}{4951760157141521099596496896}$ — $\frac{1}{9903520314283042199192993792}$ — $\frac{1}{19807040628566084398385987584}$ — $\frac{1}{39614081257132168796771975168}$ — $\frac{1}{79228162514264337593543950336}$ — $\frac{1}{158456325028528675187087900672}$ — $\frac{1}{316912650057057350374175801344}$ — $\frac{1}{633825300114114700748351602688}$ — $\frac{1}{1267650600228229401496703205376}$ — $\frac{1}{2535301200456458802993406410752}$ — $\frac{1}{5070602400912917605986812821504}$ — $\frac{1}{10141204801825835211973625643008}$ — $\frac{1}{20282409603651670423947251286016}$ — $\frac{1}{40564819207303340847894502572032}$ — $\frac{1}{81129638414606681695789005144064}$ — $\frac{1}{162259276829213363391578010288128}$ — $\frac{1}{324518553658426726783156020576256}$ — $\frac{1}{649037107316853453566312041152512}$ — $\frac{1}{1298074214633706907132624082305024}$ — $\frac{1}{2596148429267413814265248164610048}$ — $\frac{1}{5192296858534827628530496329220096}$ — $\frac{1}{10384593717069655257060992658440192}$ — $\frac{1}{20769187434139310514121985316880384}$ — $\frac{1}{41538374868278621028243970633760768}$ — $\frac{1}{83076749736557242056487941267521536}$ — $\frac{1}{166153499473114484112975882535043072}$ — $\frac{1}{332306998946228968225951765070086144}$ — $\frac{1}{664613997892457936451903530140172288}$ — $\frac{1}{1329227995784915872903807060280344576}$ — $\frac{1}{2658455991569831745807614120560689152}$ — $\frac{1}{5316911983139663491615228241121378304}$ — $\frac{1}{10633823966279326983230456482242756608}$ — $\frac{1}{21267647932558653966460912964485513216}$ — $\frac{1}{42535295865117307932921825928971026432}$ — $\frac{1}{85070591730234615865843651857942052864}$ — $\frac{1}{170141183460469231731687303715884105728}$ — $\frac{1}{340282366920938463463374607431768211456}$ — $\frac{1}{680564733841876926926749214863536422912}$ — $\frac{1}{1361129467683753853853498429727072845824}$ — $\frac{1}{272225893536750770770699685$

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

Σύνολο: 155000 €

Apartament cu 2 camere in Centru, zona P-ta Unirii, suprafata 76 mp, parter cu geamuri spre strada, finisaje moderne.

Se preteaza atat pentru locuit cat si ca sediu de firma.

Judet:	Cluj
Localitate:	Cluj Napoca
Cartier:	Centru
Vecinatati:	Piata Unirii
Eta:	parter/2
Tip Tranzactie:	Vanzare

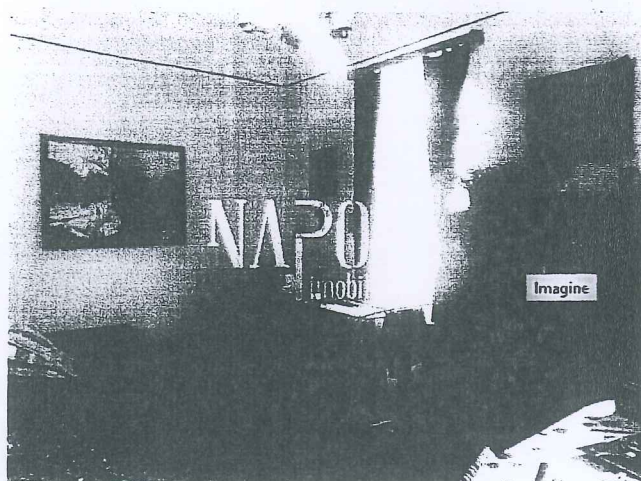
- ↳ Grad finisare: finisat
- ↳ Sistem incalzire: centrala termica proprie
- ↳ Finisari: Geamuri termopan, Usa antiefractie, Faianta, Gresie, Parchet

b. Contorizare: Contor gaz, Apometre

► Imobil:	apartament
► Nr. Camere:	2
► Nr. Bai:	1
► Suprafata utila:	76 m²
► Sup. construita:	80 m²
► Compartimentare:	semidecomandat
► Confort:	marit
► Tip Imobil:	casavila
► Struct.de rezistenta:	beton
► An constructie:	Inainte de 1990
► Status proprietate:	ocupat de proprietar

49

Spatiu comercial de vanzare in Centru



145.000 EURO

0740 915460

TRIMITE MESAJ

0740 915460

0740 915460

Napoca Imobiliare



Va propunem sore vanzare spatiu situat in zona ultracentraia a orasului. Este pozitionat la etajul 1 al unei cladiri formate din parter + etaj. Imobilul are o suprafata de 112 mp si este alcatuit din 4 incaperi, 1 grup sanitar si inca 1 incapere in care se poate servi masa. Incalzirea spatiului se face prin centrala termica. Finisajele sunt de calitate: parchet lemn masiv, geamuri tamplarie lemn, usi interioare de lemn, usa metalica la intrare iar bucataria si baia dispun de gresie si faianta clasica. Avand o pozitie ultracentraia spatiul se preteaza pentru birouri. Pentru mai multe detalii si informatii nu ezitati sa ne contactati sau sa ne vizitati la sediul agentiei noastre. Va astept cu drag la vizionare!
<https://www.napocaimobiliare.ro/vsc-38818-spatiu-comercial-de-vanzare-in-centru-cluj-napoca>

In Anexa 4 se prezinta Grila datelor de piața si determinarea valorii de piața a proprietatii subiect.

In aprecierea nivelului ajustarilor s-a tinut seama de:

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - s-a considerat perioada obtenabila de vizibilitate pe piata inainte de tranzactionare de cca. 3 luni			
Localizare	bdul Eroilor	Memorandumului /gang spre curte	zona Motilor, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna
Ajustare %		0%	10%	0%	0%
Ajustari		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilei 2 - zona str Motilor mai slab cotata			
Etaj/Regim inaltime	Etaj 1	Etaj 1	Etaj 1	Parter	Etaj 1

50

Ajustare %		0%	0%	-5%	0%
Ajustari		Ajustare negativa la Comp. 3- spatiile de la Parter mai bine cotate pentru spatii comerciale			
Suprafata utila	61	80.00	65.00	76.00	112.00
Ajustari		S-au eretinit oferte la vanzare de spatii cu cele mai apropiate suprafete - ajustari negative de 5- 20%- la Comparabilele 1,3 si 4			
Tamplarie exterioara	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC
Ajustari		ajustari negative - proprietatea are ferestre din lemn si stare tehnica slaba			
An constructie	1930	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustari		Zona istorica a orasului- zona ultracentrala- nu se impun ajustari			
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	fara centrala termica	are centrala termica proprie	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica
Ajustari		corectii negative pentru lipsa centrala termica proprie- 5%			
Finisaje	finisat - stadiul finisajelor slab	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor . bune	finisat - stadiul finisajelor bune
		-10%	-10%	-10%	-5%
Ajustare (€)		a fost ajustat pretul comparabilelor A, B, C si D- comparabilele sunt cu finisaje mai bune,			
Lipsa grupului sanitar	nu are	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustari		functionabilitatea spatiilor include existenta a cel putin 1 Grup sanitar- corectie negativa de 5%- chiar daca exista WC acesta este nefunctional- necesita reabilitare retele			
Anexe:	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are
boxa	-	-	-	-	-
parcare /boxa	nu	nu	nu	nu	nu

In urma aplicarii metodei- conform Anexei 4, si eliminind extremele, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii B, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cu cea mai mica pondere. Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei este de 84.280 EUR.

In urma aplicarii metodei bazata pe COMPARATII DE PIATA , valoarea proprietatii supusa evaluarii (valoare rotunjita) este :

**VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

**$V_{comp} = 401.055$ LEI, echivalent
84.280 EUR**

4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Capitalizarea veniturilor din inchirierea apatiului.

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe. Metoda are la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara evaluata constituie o investitie generatoare de venituri. Capacitatea investitiei de a produce profit constituie un element esential care influenteaza valoarea proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii venitului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare
- costuri imediate pentru reabilitarea proprietatii

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- tariful la inchiriere este valoarea medie inregistrata la inchiriere a altor spatii comerciale/prestari servicii din apropiere sau zone comparabile

51

-Chiria este percepută în valută (EUR), plata efectuându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.
 -Plata chiriei se face lunar, în avans, neincluzând cheltuielile de întreținere (utilități), acestea din urmă fiind suportate de chirias.

Situația veniturilor obținute din chirii

Din acest punct de vedere s-a întocmit Anexa 5.2 cu oferte la închiriere și de vânzare ale unor spații cu destinație comercială din zone comparabile cu zona în care este amplasat spațiul evaluat. Ofertele sunt ale unor agenții imobiliare, de pe site-ul www.imobiliare.ro, www.edil.ro, rems-imobiliare.ro sau din revista Piața de la A la Z, în anexa s-au reținut valorile normale (după eliminarea valorilor extreme).

Valoarea chiriei este apreciată la 10 EUR/mp- fără TVA –sub media chiriilor de 11.8 EUR/mp/lună, determinată în Anexa 5.1 și 5.2- zona bdul Eroilor este una din zonele cele mai bine cotate dar am avut în vedere că spațiul analizat este la fațadă secundară, acces pe scară comună cu alți proprietari, finisajele sunt de slabă calitate. Suprafața utilă = 61 mp – adecvată pentru activități administrative.

Valoarea proprietății

$V_{\text{capitalizare directă}} = VBE/c$ unde:

c= rata de capitalizare, se determină ca media înregistrată pentru tranzacții imobiliare cu spații comparabile din zone comparabile zonei în care este localizat spațiul analizat.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare așteptate, randamentul realizat de proprietăți similare, cererea și oferta, posibilitățile de finanțare. Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind piața imobiliară specifică, rata de capitalizare se situează în intervalul 6- 9% pentru spații comerciale cu suprafețe reduse (fata de 8- 9% pentru spații comerciale amplasate în Centre comerciale pe artere principale sau 9- 10% pentru spații comerciale amplasate în Centre comerciale pe artere secundare- vezi revista “Valoarea oriunde este ea”- ANEVAR, nr. 22/Martie 2019).

Din datele de pe piață (Anexa 5.1 și 5.2) utilizând relația de calcul cunoscută având în vedere prețul mediu de ofertă de 1892 EUR/mp și valoarea medie a chiriilor pentru spații comparabile (spații în curte comună, amplasament secundar față de arterele pietonale), rezultă o rata de capitalizare medie de: $c = 11.8 \text{ EUR/mp} \times 12 \text{ luni} / 1892 \text{ EUR/mp} = 7.5\%$ la care în opinia mea se impune o corecție datorită faptului că aceasta a fost determinată pe baza de oferte, rata de capitalizare este de $c = 7\%$

Vcapitalizare directă se determină în ipotezele:

- Chiria obținabilă – 10 EUR/mp- spațiu cu suprafață adecvată, destinată unor activități administrative dar suprafețele mai mari implică o chirie mai redusă
- Gradul de neocupare- 5%- este zona ultracentrală, strada intens circulată pietonal dar numărul mare de proprietăți comparabile expuse la închiriere este mare
- Cheltuieli aferente proprietății suportate de proprietar- cheltuieli de administrare și întreținere tehnică a spațiului- cca 5%
- Cheltuielile cu utilitățile sunt în sarcina chiriasului
- Cheltuieli imediate pentru reabilitarea spațiului în vederea închirierii- reface, finisaje interioare, altele-

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafața utilă închiriată	mp	61.00	
Venitul net pe lună din chirii -10 EUR/mp	EURO/lună	10	610
marja negociere	5%	5%	31
Venitul net pe lună din chirii	EURO/lună		580
Venit brut anual	EURO		6,954
Grad de neocupare	%	5%	348
Venituri brute efective	EURO		6,606
Cheltuieli din exploatarea proprietății	5% din Venitul brut		330
Venit net anual	EURO		6,276
Rata de capitalizare, c	%	7.00%	
Curs de schimb la data de referință	LEI/ 1 EURO	4.7587	

52

Valoarea proprietatii	EURO		89,657
VALOAREA PROPRIETATII (rotunjit)	EURO		89,660
	LEI		423,544

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA multiplicatorului chiriei brute (MCB)	V _{venit} = 423.540 LEI, echivalent 89.660 EUR (valori rotunjite)
--	---

4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI

Avand in vedere recomandarile standardului SEV 230 (IVS 230) nu se recomanda aplicarea metodei Costului de Inlocuire Net (CIN) decat acolo unde nu sunt suficiente informatii de piața privitor la tranzactii si expuneri de vanzare a unor proprietati comparabile- nu este cazul in a aplica metoda pentru proprietati comparabile amplasate in Cluj- Napoca si localitatile suburbane acestuia- sunt suficiente informatii de piața.

4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

-abordarea prin comparatii de piața	V = 401.055 LEI, echivalent 84.280 EUR
-abordarea prin costuri	V= irelevanta
-abordarea prin venit	V= 423.540 LEI, echivalent 89.660 EUR

Avand in vedere caracterul pietei imobiliare, specifice proprietatilor evaluate, de la data evaluarii, "piața in echilibru relativ" este posibil ca valoarea estimata pe baza Capitalizarii veniturilor din inchiriere sa fie mai relevanta decat valoarea determinata la abordarea prin Comparatii de piața- numar redus al tranzactiilor reale. In opinia mea "valoarea de piața" este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	423.540 LEI echivalent 89.660 EUR
VALOAREA DE PIAȚA A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	Abordarea prin Capitalizarea veniturilor din inchiriere
Valoarea estimata este fara TVA.	

EVALUATOR
Ing. INDREI ROMULUS FABIAN



53

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251192-C1-U17 Cluj-Napoca

Nr. cerere	57382
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019
Cod verificare	
100068310474	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 127782

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25, I. MANIU 18,16, Et. Etaj, Ap. 6, Jud. Cluj

Părți comune: având ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, învelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/VI	-	61	1,77%	1,77%	Apartamentul nr. 6, la etaj, compus din: 3 birouri, antreu, 1 hol, wc, cu p.i.c. 1,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
959 / 21/01/1997		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN , în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127782) (provenita din conversia CF 127782)	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. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,I. MANIU 18,16, Et. Etaj, Ap. 6, Jud. Cluj

Părți comune: având ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

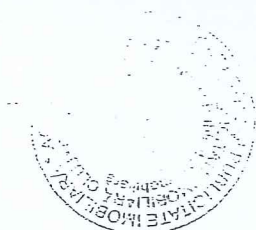
Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/VI	-	61	1,77%	1,77%	Apartamentul nr. 6, la etaj, compus din: 3 birouri, antreu, 1 hol, wc, cu p.i.c. 1 ,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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.

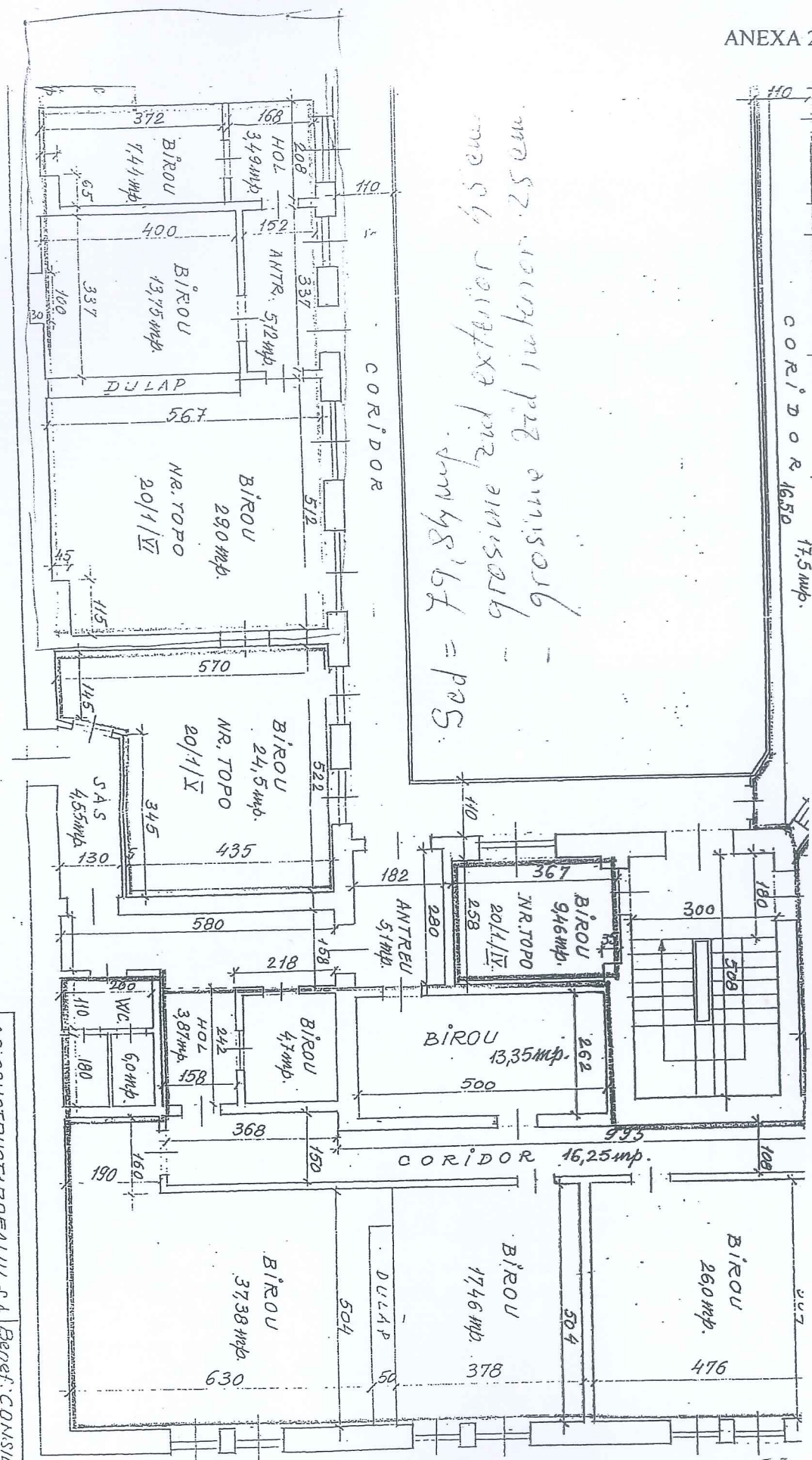
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

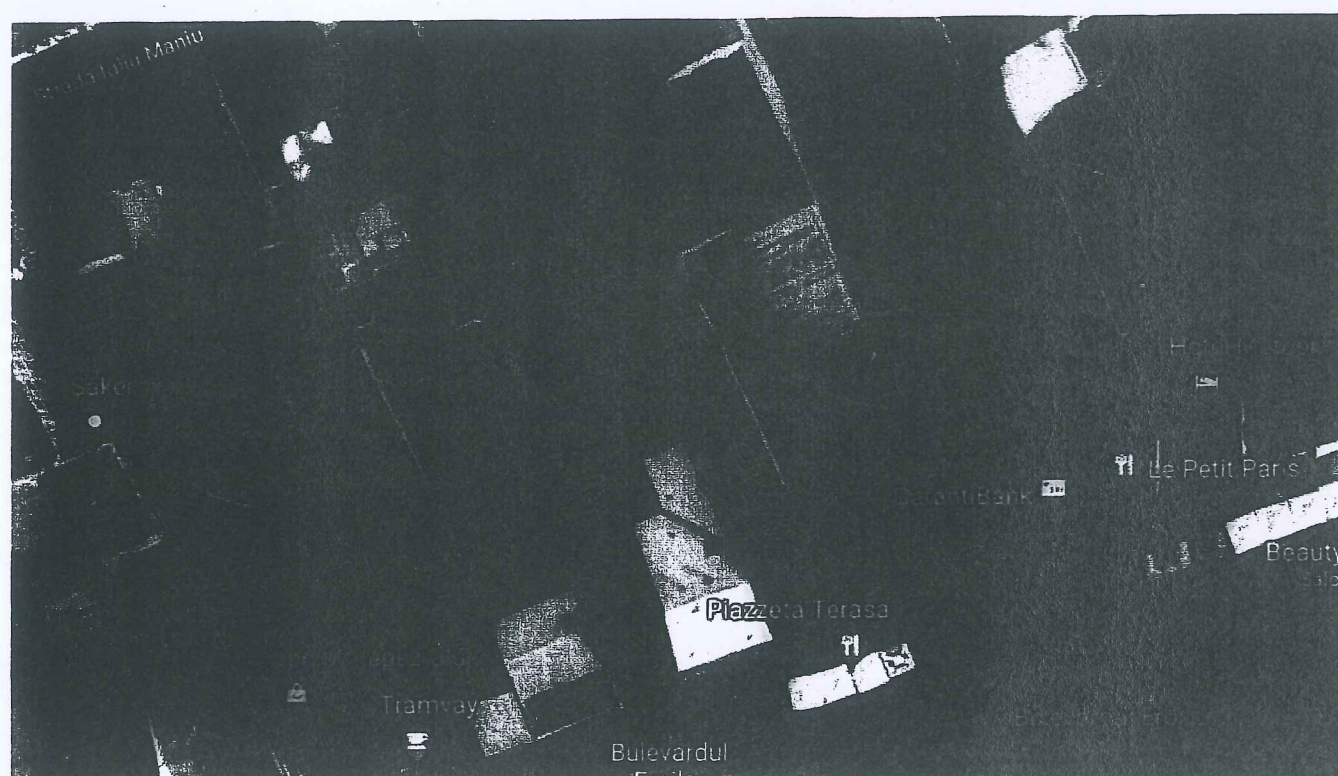
27/03/2019, 11:21



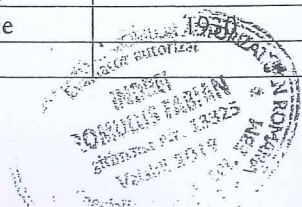
Gabriela-Daniela GÎNSCĂ
Referent



Benef: CONSILIUL MUNICIPAL	Obiect: DOCUMENT DE ÎNTRĂBARE
NUMELE	SEMNĂȚ
Proiectat în p. E. TODA	To a
Desenat în p. TODA	To a
Verificat în p. M. TODA	W
1:100	PLAN E CORP 1 Căminul str. 1. 1. 97



GRILA DATELOR DE PIATA					
	Curs valutar:	1 Euro =	4.7586	07.05.2019	
<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>
Valoare oferta (€)		150,000	115,000	155,000	145,000
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret estimat (€)		135,000	103,500	139,500	130,500
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI					
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		135,000	103,500	139,500	130,500
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		135,000	103,500	139,500	130,500
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		135,000	103,500	139,500	130,500
Cheltuieli imediate dupa cumparare	refacere finisaje	da	da	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR)		-13,500	-10,350	-13,950	-13,050
Pret ajustat (€)		121,500	93,150	125,550	117,450
Conditiiile pietei	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		121,500	93,150	125,550	117,450
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	bdul Eroilor	Memorandumului/gang spre curte	zona Motilor, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna
Ajustare %		0%	10%	0%	0%
Ajustare (€)		0	9315	0	0
Pret ajustat (€)		121,500	102,465	125,550	117,450
Etaj/Regim inaltime	E1/P+ 1E	E1/P+ 1E	E1/P+ 2E	Parter	Etaj 1
Ajustare %		0%	0%	-5%	0%
Ajustare (€)		0	0	-6278	0
Pret corectat (€)		121,500	102,465	119,273	117,450
Suprafata utila	61	80.00	65.00	76.00	112.00
Ajustare (€)		-20412	-2837	-20088	-35822
Pret ajustat (€)		101,088	99,628	99,185	81,628
Tamplarie exterioara	lemn	PVC	PVC	PVC	lemn
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	0%
Ajustare (€)		-5,054	-4,981	-4,959	0
Pret ajustat (€)		96,034	94,646	94,225	81,628
An constructie		comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%



Handwritten signature

58

Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		96,034	94,646	94,225	81,628
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	decomandat
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		96,034	94,646	94,225	81,628
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	fara centrala termica	are centrala termica proprie	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, sobe	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica
Ajustare %		-5%	0%	-5%	-5%
Ajustare (€)		-4,802	0	-4,711	-4,081
Pret ajustat (€)		91,232	94,646	89,514	77,546
Finisaje	finisat - stadiul finisajelor slab	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor . bune	finisat - stadiul finisajelor bune
alim. curent electric	da	da	da	da	da
alim. apa	da	da	da	da	da
canalizare	da	da	da	da	da
termoficare	nu	nu	nu	nu	nu
alim. gaz metan	da	da	da	da	da
apometre	da	da	da	da	da
contor gaz	da	da	da	da	da
aer conditionat	nu	nu	nu	nu	nu
centr. termica	nu	da	da	da	da
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-5%
Ajustare (€)		-6000	-4875	-5700	-8400
Pret ajustat (€)		85,232	89,771	83,814	69,146
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		85,232	89,771	83,814	69,146
Anexe:					
boxa	-	-	-	-	-
nr. grupuri sanitare	1 (neamenajat)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
Ajustare (€)		-5%	-5%	-5%	-5%
Pret ajustat (€)		80,970	85,283	79,623	65,689
parcare /boxa	nu	nu	da la subsol	nu	nu
Ajustare %		0%		0%	0%
Ajustare (€)		0	-1000	0	0
Pret ajustat (€)		80,970	84,283	79,623	65,689
Ajustare totala bruta absoluta -Euro		36,268	23,009	41,736	48,304
Ajustare totala bruta absoluta - %		26.9%	22.2%	29.9%	37.0%
Numar ajustari		5	5	7	5
Valoarea estimata (Euro)		84,283	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (% , Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale.		
Valoarea rotunjita (Euro)		84,280			
Valoarea (lei)		401,055			

[Signature]

IMPR
CONDIȚII DE
GARANȚIE Nr. 12345
Valoarea
12/12/2019

VANZARI SPATII ZONA CENTRALA

Comparabila A -vezi : <https://www.piata-az.ro/spatiu-comercial-hala-vanzare-cluj-napoca-centru-390001>

Birou de vanzare in Cluj Napoca, Centru ID 4016



$V_{unitara} = 1301 \text{ EUR/mp}$

107.000 EURO

0742/130130 0264/333147

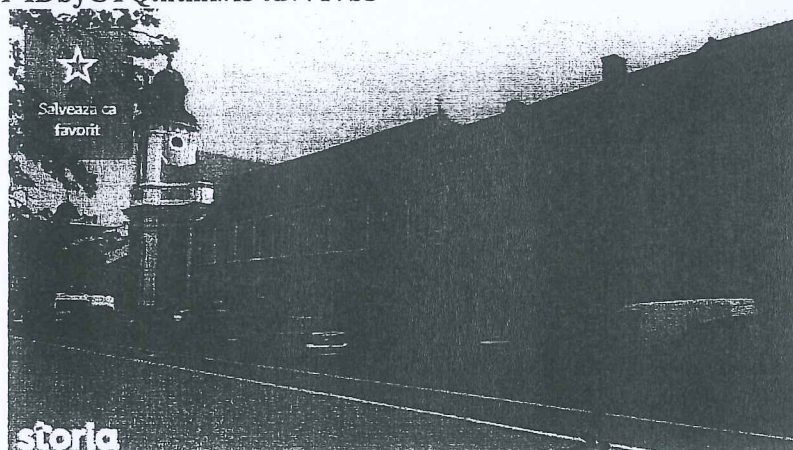
TRIMITE MESAJ

ORAS

CARTIER

Axa Imobiliare

Comparabila B- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/0-comision-apartament-in-centrul-istoric-pe-bld-eroilor-etajul-1-IDbyCTQ.html#f34d7717b5>



0 % comision Apartament in Centrul istoric pe Bld. Eroilor, etajul 1

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 13:40, 29 aprilie 2019. Numar anunt: 170792362

$V_{unitara} = 2540 \text{ EUR/mp}$

127 000 €

Contact prin Storia.ro

0721 492 128

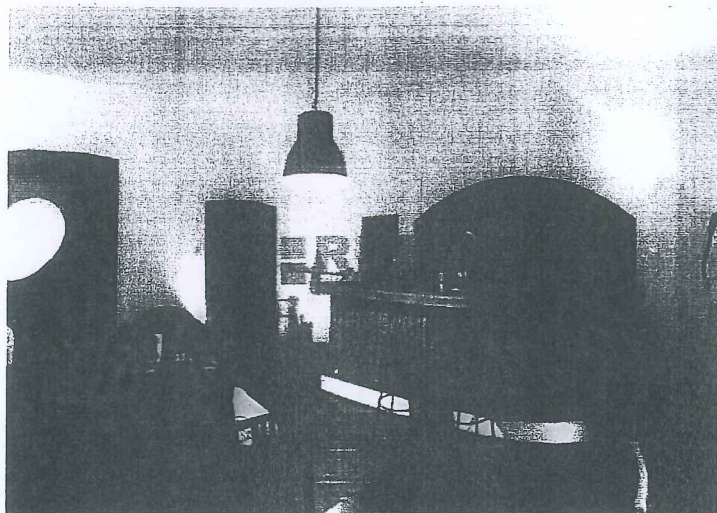
Cluj-Napoca, judet Cluj
Vezi pe harta

Cosmin Petrus
Agent de imob.

Anunturile utilizatorului

Comparabila C - vezi : <https://www.remsimobiliare.ro/remis-10606-ro-apartament-cu-2-camere-in-centru-zona-p-ta-unirii-76-mp>

Apartament de vanzare Cluj Napoca



0737015585
0964756015

Simona Borsan
departamentul residential

Dere detal despre această ofertă

Nume:

Ema:

Telefon:

Mesaj:

Aș dori să mă contactez
pentru oferta cu ID: REMS
10606

☐ Sunt de acord ca datele mele să fie
preluate conform Politici de
confidențialitate

Preț vanzare: 155000 €

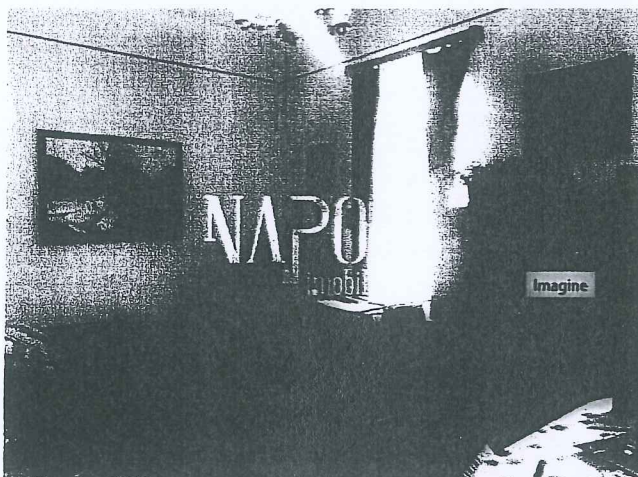


Vezi vizualizare oferta 572

$V_{unitara} = 1836 \text{ EUR/mp}$

Comparabila D- vezi: <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-pe-eroilor-5432355.html>

Spatiu comercial de vanzare in Centru



145.000 EURO

0740 915460

TRIMITE MESAJ

GRAT

CAPTIER

Napoca imobiliare

$V_{unitara} = 1165 \text{ EUR/mp}$

Comparabila E- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-90-mp-zona-strazii-eroilor-IDbLkue.html#f34d7717b5>



storia

210 000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj

Bila Imobiliare

Anunțul este disponibil

Apartament 2 camere, 90 mp, zona strazii Eroilor

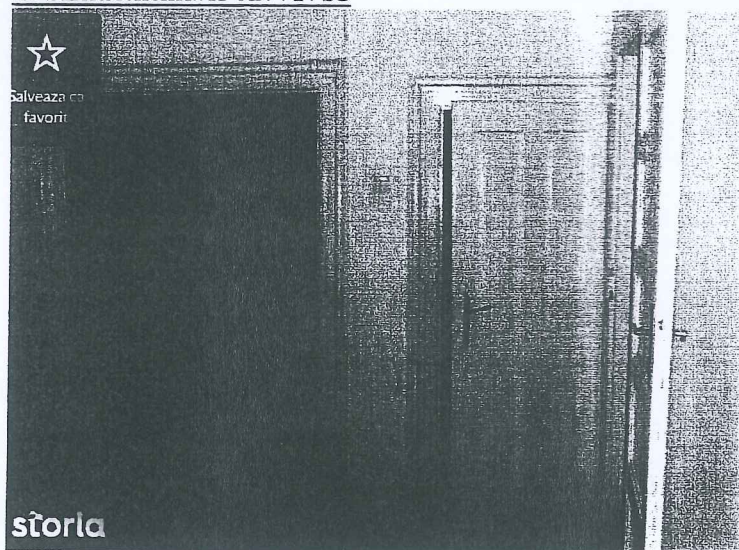
Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 12:25, 3 mai 2019. Numar anunt: 173819866

imi place 0 Distribuie

Reportare

$$V_{unitara} = 2333 \text{ EUR/mp}$$

Comparabila F- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-90-mp-zona-strazii-eroilor-IDbLkue.html#f34d7717b5>



storia

85 000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj
vezi pe harta

Bila Imobiliare

Anunțul este disponibil

apartament de vanzare, interbelic, zona strazii Eroilor!

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 12:53, 2 mai 2019. Numar anunt: 172307122

Reportare

$$V_{unitara} = 2179 \text{ EUR/mp}$$

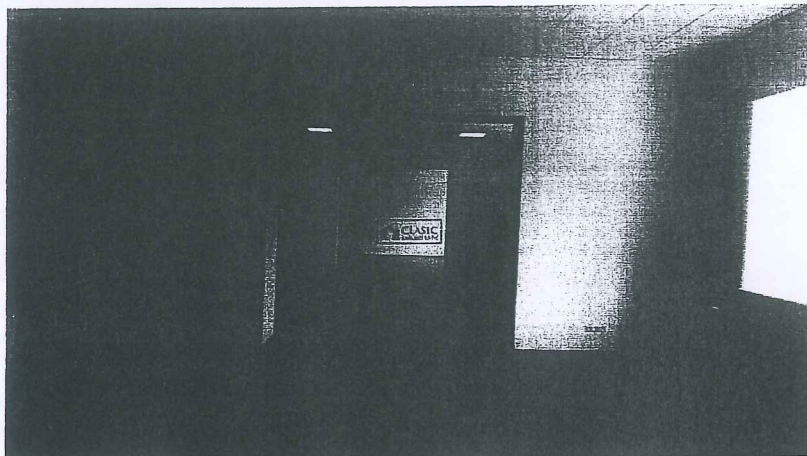
Valoarea medie la vânzare- $V = 1892 \text{ EUR/mp}$

Anexa 5.2

INCHIRIERI SPAȚII ZONA CENTRALĂ

Poz.1- Vezi: <http://www.spatiidebirouricluj.ro/spatiu-in-cladire-de-birouri-de-inchiriat-centru-cluj-napoca-94592.html>

Zona Centrala 1100 mp birouri, cladire individuala de inchiriat!



Pret Inchiriere: 12,000 EUR /luna

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: B
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: excelenta
- Suprafata inchiriala totala: 1100 mp
- Suprafata inchiriala disponibila: 1100 mp
- Suprafata inchiriala pe etaj: 510 mp
- Minim de inchiriat: 1100 mp
- Etaje cladire: P
- Parcare: parcare privata
- Disponibilitate: imediat

Contact:

0364435369

0743185384

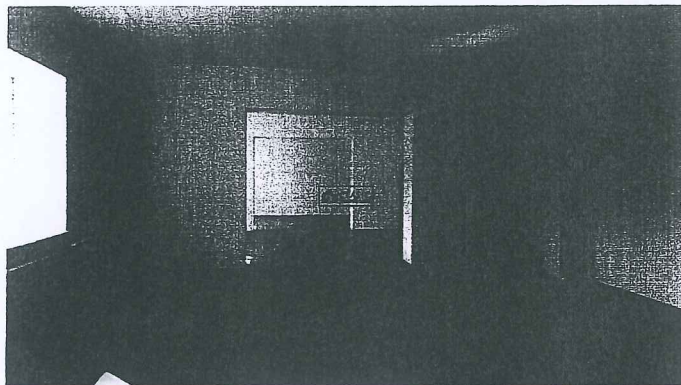
office@casaclassic.ro



Cladire individuala de birouri disponibila la inchiriere situata in zona Centrala in apropiere de Parcul Central. Suprafata totala a cladinei este de app. 1100 mp, disp
Valoare unitara la inchiriere- Vu= 10.9 EUR/mp

POZ. 2 <http://www.napocaimobiliare.ro/isc-38961-spatiu-comercial-de-inchiriat-in-centru-cluj-napoca>

Zona Centrala 510 mp birouri de inchiriat!



Pret Inchiriere: 5,650 EUR /luna

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: B
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: excelenta
- Suprafata inchiriala totala: 510 mp
- Suprafata inchiriala disponibila: 510 mp
- Suprafata inchiriala pe etaj: 510 mp
- Minim de inchiriat: 510 mp
- Etaje cladire: P
- Parcare: parcare privata
- Disponibilitate: imediat

Contact:

0364435369

0743185384

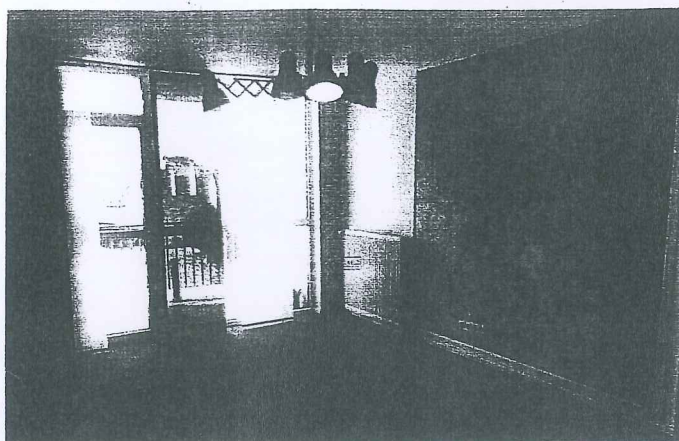
office@casaclassic.ro



disponibil la inchiriere situat in zona Centrala in apropiere de Parcul Central. Suprafata de app. 510 mp este situata
Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.08 EUR/mp

POZ.3

Inchiriere sediu de firma cu suprafata 108 mp in Centru-Tribunal

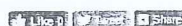


Pret Inchiriere: 1,100 EUR /luna

- Localizare: Cluj Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: A
- Tip spatiu: Cămine birouri
- Stare imobil: buna
- Suprafata inchiriala totala: 108 mp
- Suprafata inchiriala disponibila: 108 mp
- Parcare: parcare subterana
- Disponibilitate: mediu

Contact:

- 0364435369
- 0743185384
- office@casaclassic.ro



Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.08 EUR/mp

POZ.4

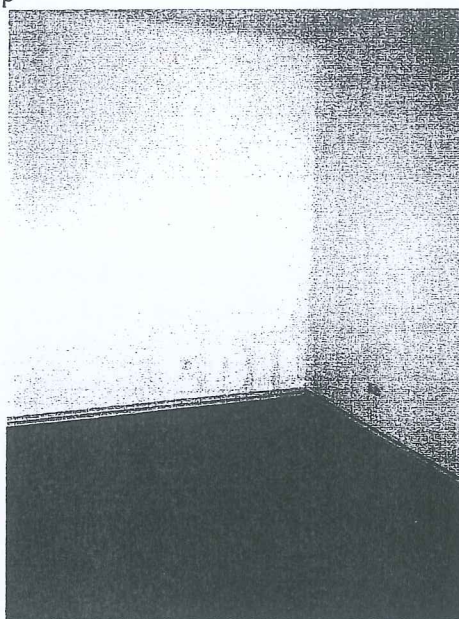
<https://www.edil.ro/inchiriere-spatiu-comercial-0-camere/cluj-napoca/central/detalii/105378>

De Inchiriat spatiu comercial , 27 mp Central

Pret - 380/luna

ID -SCCJ203302

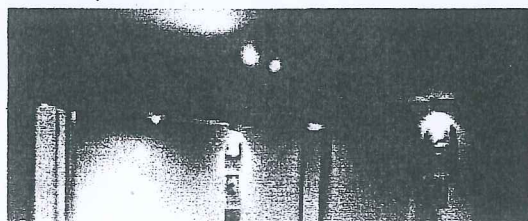
Suprafata -27 mp



Tel: 0264-590677, 0721-290522; Email: office@edil.ro; Sediul: Cluj-Napoca str. Iuliu Maniu nr. 17 intre orele 9-18

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 14 EUR/mp

POZ.5- vezi: <https://www.olx.ro/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/cluj-judet/> 420 €



PF Inchiriez spatiu 40 mp
Calea Mitor

Imobiliare » Birouri - Spatii
comerciale
Cluj-Napoca 22 apr

POZ.6

72 unread - info@storia.ro x Spatiu pentru birouri in cladire... +

6 887 €

Contact prin Storia.ro

0721 550 332

Cluj-Napoca, judet Cluj

Cluj-Napoca

Adaugat La 09:13 8 mai 2019. Numar anunt: 153319773

imi place 0 Distribuie

Prin utilizarea serviciilor noastre, iti exprimi acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizării continutului nostru, in vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate si a protecției anti-spam si anti-malware, precum si impotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările in ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Acceptă & inchide

475 mp utili

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 14.5 EUR/mp

475 mp utili

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 14.5 EUR/mp

POZ.7- vezi- <https://www.olx.ro/oferta/birouri-in-cladire-clasa-a-IDclf2R.html#e1b006da20>

4 000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj

Cluj-Napoca

Adaugat La 18:51 7 mai 2019. Numar anunt: 182378757

Birouri in cladire clasa A!

Suprafata utila 338 mp

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.8 EUR/mp

Suprafata utila 338 mp

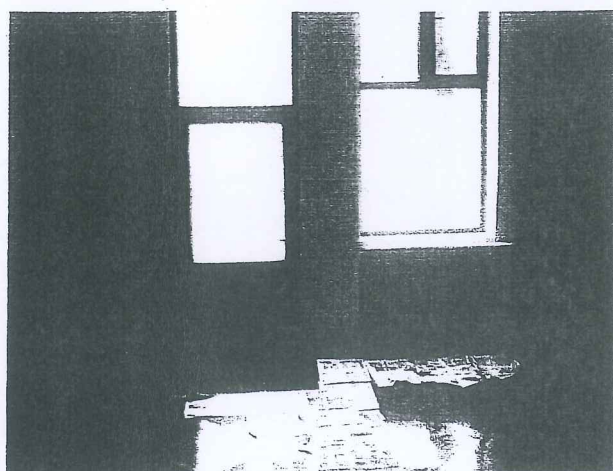
Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.8 EUR/mp

POZ. 8- vezi- <https://www.edenimobiliare.ro/Spatii-Comerciale-de-inchiriat-Centru-Cluj-Napoca-29764.asp>

65

Spatiu Comercial de inchiriat in Cluj, zona Centru 650 eur

Pret inchiriere C 650



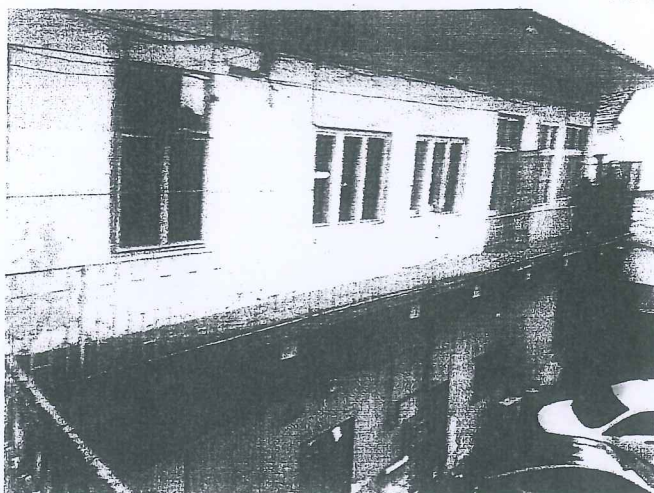
Suprafata utila 60 mp

Valoare unitara la inchiriere- $V_u = 10.8 \text{ EUR/mp}$

Chirie unitara medie de ofertare- $V = 11.8 \text{ EUR/mp}$



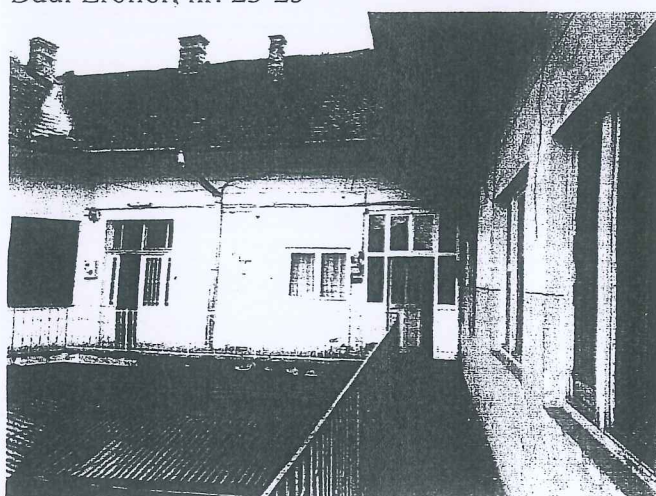
ANEXA 6



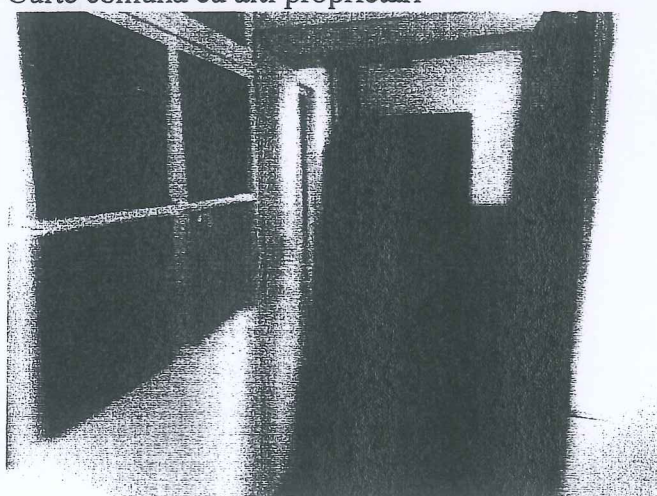
Bdul Eroilor, nr. 23-25



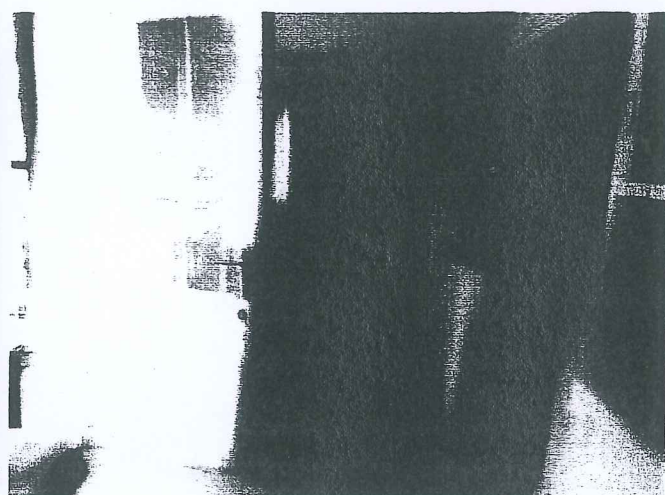
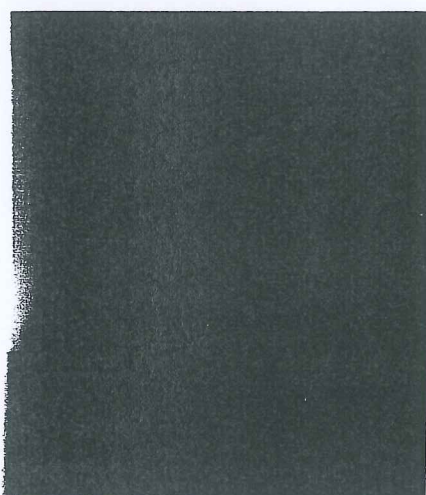
Curte comuna cu alti proprietari



Coridor (Terasa)



Apt. 6- 3 Birouri



67

CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, BLD. EROILOR IULIU MANIU NR. 23-25, 18-16 AP. 5

CAP. I. DATE GENERALE

Licitația publică cu strigare se desfășoară în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 550/2002 actualizată, privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în administrarea consiliilor locale precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local și a Hotărârii Guvernului nr. 1341/2002 actualizată, privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002, a H.C.L. nr. / .

Licitația publică cu strigare, va avea loc la sediul vânzătorului din Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, sala _____, telefon 0264/596030 int. 5166, în data de _____, începând cu ora _____.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3 vinde prin licitație publică cu strigare, spațiul comercial situat în municipiul Cluj-Napoca, Bld. Eroilor Iuliu Maniu Nr. 23-25, 18-16 Ap. 5.

Spațiul este înscris în C.F. colectiv nr. 251192-C1, C.F. individual nr. 251192-C1-U16, nr. Topografic 20/1/V. Suprafața utilă conform C.F. este 26,70 m.p.

Adjudecarea spațiului de mai sus se va face raportat la datele conținute în raportul de evaluare.

Prețul de pornire la licitația publică cu strigare este de 183.640 lei, echivalent a 39.240 euro, calculat la cursul euro/leu de 1 euro = 4,7586 lei, valabil la data de 07.05.2019. Prețul nu conține TVA. Prețul de pornire va fi actualizat la cursul leu/euro valabil în ziua licitației.

CAP. II. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE

Solicitanții vor completa o cerere de înscriere, vor achita taxa de participare și garanția de participare conform procedurilor de mai jos și a anunțului de vânzare publicat în ziare.

În ordinea înscrierii solicitanții vor primi un număr de participare la licitație.

Cererea de înscriere, taxa de participare, garanția de participare, împreună cu documentele necesare în vederea participării la licitația publică cu strigare se vor depune până la data de _____,



ora _____, la Registratura primăriei Municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 7. Taxa de participare la licitație în valoare de _____ lei se achită la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. _____, până la data de _____.

Garanția de participare la licitație, în valoare de _____ lei ce include și costul caietului de sarcini, publicitatea, cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului se depune la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. _____, până în data de _____.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători în termen de 10 zile de la data desfășurării licitației, la cerera acestora. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare la licitație dacă după declararea lui ca și câștigător renunță să cumpere spațiul sau nu achită prețul de adjudecare integral în termen de 30 de zile de la data procesului verbal de adjudecare. Neplata prețului de adjudecare de către câștigător, în termen de 30 de zile de la data procesului de adjudecare duce la: anularea tuturor formelor de licitație, a procesului verbal de adjudecare, pierderea garanției și pierderea bunului adjudecat, licitația urmând a fi repetată.

CAP. III. PROCEDURA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări de servicii se realizează prin licitație publică cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare preț obținut.

Licitatia are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 3 ofertanți.

Licitatia se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, în funcție de raportul dintre cerere și oferta, cu pasul de licitare stabilit valoric, de 5% din prețul de pornire.

În cazul în care nu se oferă prețul minim de vânzare, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare, în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua licitații.

A doua licitație este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

În cazul în care la a doua licitație nu se înregistrează o oferta de cel puțin 50% din prețul minim de vânzare, comisia de licitație poate solicita participanților formularea de oferte de cumpărare cu plata prețului în rate.

Ofertantul declarat câștigător urmare desfășurării licitației va achita integral prețul de adjudecare în termen de 30 de zile de la data procesului verbal de adjudecare întocmit de Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002, în caz contrar acesta va pierde garanția de participare la licitație iar toate actele de licitație se anulează. În această situație licitația se va repeta în condițiile Legii nr.

550/2002, actualizată. Spațiul cumpărat, nu poate fi înstrăinat prin acte între vii și nu pot fi folosite decât pentru activități de producție, de comerț și de prestări de servicii, timp de 3 ani de la data dobândirii.

CAP. IV. DOCUMENTE NECESARE

Poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică română ori străină, care are calitatea de comerciant sau prestator de servicii, potrivit legii. Nu poate fi cumpărător o persoană juridică de drept public sau o societate comercială la care statul român este acționar majoritar.

Documente necesare pentru participare la licitație:

a) Pentru societăți comerciale:

1. Copie după certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
2. Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
3. Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
4. Declarație autentică notarială de propria răspundere a reprezentatului legal al societății comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment.

b) Pentru comercianți sau prestatori de servicii, persoane fizice sau asociații familiale:

1. Copie după actul de identitate și de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
2. Copie de pe certificatul de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent.

Lipsa oricăror documente dintre cele mai sus amintite duce la descalificarea ofertantului respectiv, el nemaifiind luat în calcul la numărul ofertanților care participă la licitație.

Se acceptă valabilitatea documentelor prezentate de către ofertanții participanți la prima licitație în caz de repetare sau reluare a licitației.

Pentru ofertanții calificați la prima licitație nu se mai datorează taxa și garanția de participare.

Relații suplimentare la camera 88, str. Moșilor nr. 1-3, Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în intervalul orar 09:00–10:00 și 14:00–16:00, telefon 0264/596030, interior 5166.



CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, BLD. EROILOR IULIU MANIU NR. 23-25, 18-16 AP. 6

CAP. I. DATE GENERALE

Licitația publică cu strigare se desfășoară în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 550/2002 actualizată, privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în administrarea consiliilor locale precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local și a Hotărârii Guvernului nr. 1341/2002 actualizată, privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002, a H.C.L. nr. / .

Licitația publică cu strigare, va avea loc la sediul vânzătorului din Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, sala _____, telefon 0264/596030 int. 5166, în data de _____, începând cu ora _____.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3 vinde prin licitație publică cu strigare, spațiul comercial situat în municipiul Cluj-Napoca, Bld. Eroilor Iuliu Maniu Nr. 23-25, 18-16 Ap. 6.

Spațiul este înscris în C.F. colectiv nr. 251192-C1, C.F. individual nr. 251192-C1-U17, nr. Topografic 20/1/VI. Suprafața utilă conform C.F. este 61,00 m.p.

Adjudecarea spațiului de mai sus se va face raportat la datele conținute în raportul de evaluare.

Prețul de pornire la licitația publică cu strigare este de 423.540 lei, echivalent a 89.660 euro, calculat la cursul euro/leu de 1 euro = 4,7586 lei, valabil la data de 07.05.2019. Prețul nu conține TVA. Prețul de pornire va fi actualizat la cursul leu/euro valabil în ziua licitației.

CAP. II. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE

Solicitanții vor completa o cerere de înscriere, vor achita taxa de participare și garanția de participare conform procedurilor de mai jos și a anunțului de vânzare publicat în ziare.

În ordinea înscrierii solicitanții vor primi un număr de participare la licitație.

Cererea de înscriere, taxa de participare, garanția de participare, împreună cu documentele necesare în vederea participării la licitația publică cu strigare se vor depune până la data de _____,



ora _____, la Registratura primăriei Municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 7. Taxa de participare la licitație în valoare de _____ lei se achită la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. _____, până la data de _____.

Garanția de participare la licitație, în valoare de _____ lei ce include și costul caietului de sarcini, publicitatea, cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului se depune la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. _____, până în data de _____.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători în termen de 10 zile de la data desfășurării licitației, la cerera acestora. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare la licitație dacă după declararea lui ca și câștigător renunță să cumpere spațiul sau nu achită prețul de adjudecare integral în termen de 30 de zile de la data procesului verbal de adjudecare. Neplata prețului de adjudecare de către câștigător, în termen de 30 de zile de la data procesului de adjudecare duce la: anularea tuturor formelor de licitație, a procesului verbal de adjudecare, pierderea garanției și pierderea bunului adjudecat, licitația urmând a fi repetată.

CAP. III. PROCEDURA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări de servicii se realizează prin licitație publică cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare preț obținut.

Licitatia are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 3 ofertanți.

Licitatia se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, în funcție de raportul dintre cerere și oferta, cu pasul de licitare stabilit valoric, de 5% din prețul de pornire.

În cazul în care nu se oferă prețul minim de vânzare, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare, în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua licitații.

A doua licitație este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

În cazul în care la a doua licitație nu se înregistrează o oferta de cel puțin 50% din prețul minim de vânzare, comisia de licitație poate solicita participanților formularea de oferte de cumpărare cu plata prețului în rate.

Ofertantul declarat câștigător urmare desfășurării licitației va achita integral prețul de adjudecare în termen de 30 de zile de la data procesului verbal de adjudecare întocmit de Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002, în caz contrar acesta va pierde garanția de participare la licitație iar toate actele de licitație se anulează. În această situație licitația se va repeta în condițiile Legii nr.

550/2002, actualizată. Spațiul cumpărat, nu poate fi înstrăinat prin acte între vii și nu pot fi folosite decât pentru activități de producție, de comerț și de prestări de servicii, timp de 3 ani de la data dobândirii.

CAP. IV. DOCUMENTE NECESARE

Poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică română ori străină, care are calitatea de comerciant sau prestator de servicii, potrivit legii. Nu poate fi cumpărător o persoană juridică de drept public sau o societate comercială la care statul român este acționar majoritar.

Documente necesare pentru participare la licitație:

a) Pentru societăți comerciale:

1. Copie după certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
2. Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
3. Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
4. Declarație autentică notarială de propria răspundere a reprezentatului legal al societății comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment.

b) Pentru comercianți sau prestatori de servicii, persoane fizice sau asociații familiale:

1. Copie după actul de identitate și de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
2. Copie de pe certificatul de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent.

Lipsa oricăror documente dintre cele mai sus amintite duce la descalificarea ofertantului respectiv, el nemaifiind luat în calcul la numărul ofertanților care participă la licitație.

Se acceptă valabilitatea documentelor prezentate de către ofertanții participanți la prima licitație în caz de repetare sau reluare a licitației.

Pentru ofertanții calificați la prima licitație nu se mai datorează taxa și garanția de participare.

Relații suplimentare la camera 88, str. Moșilor nr. 1-3, Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în intervalul orar 09:00–10:00 și 14:00–16:00, telefon 0264/596030, interior 5166.

