

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 29, parter, ap. 11, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 29, parter, ap. 11, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 300824/1/25.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 300999/451 din 25.06.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 29, parter, ap. 11, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată;

Reținând prevederile art. 4 lit. a și art. 20, art. 21, art. 22 alin. 1-4, art. 28 din Legea nr. 550/2002, actualizată, ale art. 9, art. 10, art. 11 alin. 1-3 din H.G. nr. 1341/2002, actualizată, ale Hotărârii Consiliului local nr. 251/2002 privind aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, pentru vânzare, conform Legii nr. 550/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, nr. 694/2004, nr. 40/2005, nr. 593/2005, nr. 791/2005, nr. 230/2006, nr. 442/2006, nr. 748/2007, nr. 835/2007, nr. 213/2008, nr. 903/2018 și nr. 391/2019, ale Hotărârii Consiliului local nr. 258/2011 privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale, modificată și completată prin Hotărârile nr. 363/2015, nr. 392/2019 și nr. 402/2019, ale Hotărârii nr. 362/2019 privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și ale Procesului-verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data de 22.06.2020;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139, 196 și 363 alin. 1, 4 și 5 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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, str. Regele Ferdinand nr. 29, parter, ap. 11, ce se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. 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, str. Regele Ferdinand nr. 29, parter, ap. 11, ce se constituie în Anexa 2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,

Ec. Dan Ștefan TARCEA



Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora ROȘCA



RAPORT DE EVALUARE

MAGAZIE situata la parter cladire Cluj- Napoca, str. Regele Ferdinand, nr.29 ap. 11

CUPRINS

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE	3
1.1 SINTEZA RAPORTULUI	3
1.2 CERTIFICARE	3
CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
2.1 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	4
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	5
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	5
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA	6
2.6 MODALITATI DE PLATA	6
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	6
2.8 SURSE DE INFORMATII	6
2.9. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE	6
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	6
3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII	6
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI	7
3.3 TIPUL ZONEI	7
3.4. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR	7
3.5 STAREA TEHNICA GENERALA	7
3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	8
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	9
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	9
4.2 EVALUAREA TERENULUI	10
4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- SPATIU de BIROURI	10
4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA	10
4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Capitalizarea veniturilor din inchirierea a spatiului.	12
4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI	13
4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	13

ANEXE

ANEXA nr. 1	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 2:	Plan de incadrare in zona
ANEXA nr. 3:	Schita functionala
ANEXA nr. 4:	Grila datelor de piata- proprietate
ANEXA Nr. 5.1 si 5.2:	Informatii de piata pentru determinarea ratei de capitalizare
ANEXA Nr. 6:	Imagini foto

Către :

- PRIMARIA Municipiului Cluj- Napoca

Referitor: _____

Pct.1 – Obiectiv:

A. Stabilirea valorii de de piață a imobilului situat in mun. Cluj - Napoca, str. Regele Ferdinand, nr. 29, parter, ap.11

Pct.2 – scopul evaluării- estimarea valorii obținabile pe piață la nivelul prețurilor din luna Iulie 2019

În conformitate cu adresa Dvs, pentru a trece la redactarea Raportului de evaluare, am inspectat proprietatea in data de 15.05.2019 in prezența reprezentantului Primăriei Cluj- Napoca

Pct.3 - Constatari

Proprietatea – imobil in zona centrala a orașului, amplasat la intr-o cladire cu regim de inaltime S + P+1E. Apartamentul nr. 11 situat la parter este format din magazie.

Proprietatea supusa evaluării consta in:

Atelier prestari servicii situat la Parter (mai sus e parter) in cladire cu regim inaltime: S+P+1E
Apartament nr. 11 (magazie) - situat la Parter $S_{utila} = 5.84$ mp, suprafata construita aprox. $Sc = 8$ mp
– magazie neutilizata la data evaluării, inscrisa in CF nr. 257336-C1-U13/Cluj Napoca cu cota indiviza de 0.81/100 din imobilul inscris in CF colectiv nr. 257336/Cluj Napoca.

Proprietar:

- Statul roman si in administrarea Consiliului Local al mun. Cluj- Napoca

Pct. 4

Stabilirea valorii imobilului – Magazie(spatiu depozitare) situat la parter imobil

 $V_{de\text{ piață}} = 37.660 \text{ LEI echivalent } 7.980 \text{ EUR}$

(la cursul de 1 EUR = 4.7194 LEI), adica 698 EUR/mp spatiu la parter

1366
Valoarea estimata este una globala, nu include TVA și este considerată în condiții de plată cash, integral la data evaluării și în ipoteza ca proprietatea este tranzactionabilă pe piața și 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



4

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

I.1 SINTEZA RAPORTULUI

<i>Tip proprietate</i>	Proprietate imobiliară cu destinație spațiu (magazie)
<i>Localizare</i>	Cluj - Napoca, str. Regele Ferdinand, nr.29, parter, ap.11
<i>Proprietar</i>	Statul roman – în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca
<i>Destinatari</i>	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 magazie situată la parter clădire
<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>	4.7194 lei/euro valabil 24.07.2019

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

<i>Valoarea selectată</i>	
Valoare prin comp de piață	V= 37.710 LEI, echivalent 7.990 EUR
Valoare proprietate diferită de valoarea de piață- Abordarea prin capitalizarea veniturilor din închiriere	V= 37.660 LEI, echivalent 7.980 EUR V _{costuri} = irelevantă
Valoarea piață recomandată= valoarea de piață	V _{piată} = 37.660 LEI echivalent 7.980 EUR

Data : 24.07.2019.

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.

[Signature]

INDREI ROMULUS FABIAN
Evaluator autorizat
Legitimația nr. 13325
Valabil 2019



- 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 EVALUARII

2.1 IPOTEZE SI 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 obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe parti.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de evaluare a bunurilor 2018 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. 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 clientului și a destinatarului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.
11. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. 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 04.06.2019
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- Magazie amplasata la parter cladire, in zona centrala a oraşului.

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata 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 releveul spatiului

Suprafata utila totala 5.84 mp, suprafata construita $Sc = 8$ mp, cu p.i.c. în cotă de 0.81 /100 parte din proprietatea inregistrata in CF nr. 257336/Cluj Napoca

Imobilul este inregistrat in CF nr. 257336-C1-U13 nr. topo : nr.topo 259/1/XI - OCPI Cluj-Napoca.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin costuri - Costul de Inlocuire Net - irelevanta
- abordarea prin comparații de piață- 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

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață (definita conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (IVS - ed. 2018) reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au actionat 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 EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 24.07.2019

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 legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze partile aflate in litigiu si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 15.05.2019 in prezenta Dlui Radu Garboan, reprezentantul 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 Anexa 5.1- sunt prezentate ofertele de vanzare si inchiriere a unor proprietati comparabile, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 5-10% mai mici fata de cele de ofertare- spații comerciale in zona centrala a orașului, expuse la vanzare- pentru fiecare proprietate este indicata sursa de informare.
- Alte informatii de la agentii imobiliare din Cluj- Napoca
- Rata de capitalizare si nivelul chirii- s-au determinat, in conformitate cu Anexa 5.1 si Anexa 5.2, pe baza valorilor de ofertare de la data evaluarii- preluate din www.imobiliare.ro, www.piata-az.ro, www.edil.ro. alte agentii imobiliare,
- Acte si documente primite de la Primaria Cluj- Napoca- extras CF, releveul spatiului- anexa nr. 3

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 partilor aflate in litigiu, care au fost precizați în raport.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobândirea:

- Extras de Carte Funciara in Anexa nr. 1,

- Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca imobilul este cel care este mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala/schita topo.
- Dreptul de proprietate: Statul roman si in administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca (Cf. Extrasului de Carte Funciara)
- Imobilul este inscris in CF nr. 257336-C1-U13 nr. topo : nr.topo 259/1/XI - OCPI Cluj-Napoca.

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

- Incalzire- fara incalzire
- Instalatii sanitare - fara instalatii
- Instalatii electrice - foarte vechi si deteriorate (se impune refacerea lor)

3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a oraşului si zona strazii Regele Ferdiand zona de spaţii comerciale, sedii de societati, sedii de institutii locale, sedii de banci comerciale, scoli, institute de invatamant universitare UBB, Magazinul Central, Pta Unirii, locuinte in blocuri de locuinte vechi - zona istorica a oraşului.

Spatiul evaluat este situat într-o clădire amplasata în curtea interioară a locaţiei Regele Ferdiand nr. 29 cu acces de pe strada pietonala, pana in curtea comuna a imobilelor.

In Anexa 2 se prezinta Planul de incadrare in zona.

3.3 TIPUL ZONEI

Tipul zonei-Zona istorica ultracentrala a oraşului Cluj- Napoca, zona in care sunt amplasate principalele institutii locale, sedii de banci, Universitatea Babes Bolyai, Gara Calatori Cluj Napoca , etc, spaţii comerciale, sedii de societati, biserici, Clinica de pediatrie, Sediul Ambulanta Cluj, Magazinul Central, Catedrala Sf. Mihail, Piata Unirii, etc

Reţea de transport în comun – staţie CTP pe strada bdul 21 Decembrie, Memorandumului, Pta M. Viteazu, tramvai pe str. Baritiu) in imediata apropiere a imobilului.

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

La cca. 1.000 m este Piaţa Agroalimentara M. Viteazu- cea mai mare de acest fel din oraş si Parking supraţeran

Sedii de bănci- in imediata apropiere

Strada pietonala si circulatie rutiera asfaltata si modernizata.

3.4. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

AMPLASAMENT: • Magazia este situata la parter (degradata, neutilizata) in imobil cu regim de înălţime S+P+1E (imobil cu 5 apartamente). Din CF colectiv reiese ca sunt 20

Spatiul are urmatoarea compartimentare –1 magazie – s suprafata utilă înscrisă în extrasul de CF este de 5.84 mp.

Suprafata construita desfasurata a spatiului estimata de evaluator este 6 mp

Spatiul nu are racorduri si bransamente proprii la toate utilitatile (acestea sunt dezfectate).

Structura de rezistenta este din zidarie portanta din caramida (cu ziduri exterioare de 40 cm), pe fundatii continue din piatra, planseu din grînzi din lemn cu poditura peste parter, acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla peste etajul I .

La parter in clădire sunt 6 apartamente utilizate ca si locuinta de actualii lor proprietari.

Finisaje interioare - sunt de categorie inferioara foarte degradate.

Pardoseşile sunt din beton (deteriorate).

Peretii sunt tencuiti, zugravelile in var deteriorate.

Tamplaria exterioara usa de acces si ferestre din tamplarie metalica cu sticla clasica. Tamplaria interioara nu exista.

Spatiul de la parter in suprafata de 5.84 mp este intr-o stare de degradare foarte avansata, peretii degradati, nu exista utilitati functionale la parter.

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA

Starea tehnica generala - Nesatisfacatoare - foarte degradata (neutilizabila).

Nu se observa deficiente ale structurii de rezistenta

3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Segmentul de piață analizat este cel al spațiilor comerciale amplasate în curte comună din zona ultracentrală și semicentrală a Cluj-Napoca, spații fără vitrină situate la Parter și demisol, fie la stradă, fie în curtea interioară.

În zona analizată cele mai solicitate spații sunt cele cu suprafețe adecvate activităților comerciale sau prestări servicii în magazine specializate pe diverse tipuri de marfuri, cafenele și baruri, prezentări de modă, etc., suprafețe 20-400 mp. Spațiile cu suprafețe mai mari sunt căutate pentru spații de restaurante, agenții bancare, instituții locale, sedii administrative, etc.

Pe zona centrală și semicentrală, spațiile situate la parter, spre Piața Unirii, bdul Eroilor, str. Memorandumului, str. Napoca, str. Regele Ferdinand, bdul 21 Decembrie (până la Liceul Brassai), Piața Muzeului, sunt cele mai bine cotate.

În acest context proprietățile imobiliare analizate, îi va fi conferită cea mai bună utilizare ca spațiu depozitare/ prestări servicii pentru agenți economici care nu desfășoară activitate ce necesită, ținând seama de amplasarea defavorabilă (parter 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 ridicat în intervalul 2015-2019. În zonele ultracentrale și centrale, piața chiriilor primează, pentru desfășurări activități comerciale, precum și administrative.

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 (toți cu 1.580 de euro pe metru pătrat).

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 află 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 (situate în general în curte sau la nivelele superioare a blocurilor de locuințe).

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

Spatiile 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,

Fie ca sunt persoane fizice sau persoane juridice, detinatorii de astfel de spatii, daca nu le exploateaza in cadrul propriilor afaceri sunt, in mare majoritate, dispusi in a le inchiria, obtinind 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 de anexe la spatii comerciale amplasate la demisol sau in curtile interioare ale imobilelor, la valori cuprinse intre 6.5- 12 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: 600 EURO/mp- spatii fara vitrina, in curte comuna sau artere secundare de circulatie, la parter.

Maxim: 1000 EURO/mp- spatii fara vitrina in curte comuna sau artere secundare de circulatie, la parter

CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE:

Minim: 6.5 EURO /mp. lună – spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau pe strazi secundare

Maxim: 12 EURO/mp. lună-spatii comerciale fara vitrina la artere de circulatie, in curte comuna sau la demisol, 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 mari ale valorilor atat la vanzare cat si la inchiriere se datoreaza amplasamentelor spatiilor, precum si finisajelor interioare:

- 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 apartamente la pretul de 10 EUR/mp- suprafete de cca 25 mp. La nr. 26- Piata Unirii- 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.

Ținând cont de tipul construcției aferente proprietății imobiliare, de dotările existente și de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este de "Spatiu depozitare".

Analizând aceasta alternativă 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 0.81/100, 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 analiza 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 orașului si suprafete utile apropiate- vezi ANEXA 5.1.

Comparabila A -vezi - <https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-vanzare-X7DS04009?lista=12761723>

Comparabila B- vezi : <https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-X8DD1400B?lista=12761723>

Comparabila C - vezi <https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/gheorgheni/spatiu-comercial-de-vanzare-X1KA1403T?lista=12761723>

Comparabila D -vezi <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-birou-de-25mp-zona-centrala-IDcD2tW.html#1c1dbaca16;promoted>

12

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	iulie 2019	iulie 2019	iulie 2019	Iulie 2019	Iulie 2019
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - s-a considerat perioada obtenabila de vizibilitate pe piata inainte de tranzactionare de cca. 3 luni			
Localizare	Str Ferdinand	Pta Mihai Viteazu- str. Arges	Pta Muzeului	Gheorgheni	Horea
Ajustare %		20%	0%	30%	20%
Ajustari		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilei 1 - zona str Arges mai slab cotata si Comp. C si D (str. N. Titulescu respectiv Horea- mai slab cotate- mai departate de centru)			
Etaj/Regim inaltime	P/P+1	P/P+1	P/P+1	P/D+P	P/S+P+2E
Ajustare %		0%	0	0%	0%
Ajustari		Toate sunt la parter – nu s-a aplicat ajustare			
Suprafata utila	5.84	13	14	40	25
Ajustari		S-au eretinit oferte la vanzare de spatii cu cele mai apropiate suprafete - ajustari pozitive de 5- 25%- la Comparabilele 1, 2, 3 si 4- suprafetele mari au valori unitare mai reduce			
Tamplarie exterioara	Lemn	PVC+Termopan	PVC+Termopan	PVC+Termopan	PVC+Termopan
Ajustari		Ajustari negative de -10%.			
An constructie	anii 1900-	comparabil	comparabil	2007	comparabil
Ajustare %		0%	0%	-20%	0%
Ajustari		nu se impun ajustari			
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	Inst deteriorate , fara racorduri si bransamente proprii	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
Ajustari		Toate comparabilele au racorduri proprii la utilitati si retele interioare functionale – ajustre de -25%			
Finisaje	Finisaje inferioare	Medii	Superioare	Medii	Superioare
Ajustare (€)		Ajustari negative la costuri estimate de 50 EUR/mp fata de finisaje medii si de 100 EUR/mp fata de finisaje superioare			
Lipsa grupului sanitar	nu	1 (amenajat in curte)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajat)
		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustari		Ajustari negativa la toate Comp care au grupul sanitar amenajat			
Anexe:		nu are	Nu are	Nu are	nu are
boxa	nu	Nu este cazul			
parcare /boxa	nu	0	0	0	0
Ajustari		ajustari negative fata de spatiile care au loc de parcare			

DECLARAT CA MAGAZIE- nu necesita neaparat WC

In urma aplicarii metodei- conform Anexei 4, si eliminind extremele, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii poz. 1. deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cu cea mai mica pondere. Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei este de 7.990 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	$V_{comp} = 37.710$ LEI, echivalent 7.990 EUR
--	---

4.3.2-ABORDAREA-PRIN-VENIT: Capitalizarea veniturilor din închirierea 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 – la media chiriilor de 12 EUR/mp/luna- spatii amplasate in curte interioara, determinata in Anexa 5.2 am avut in vedere ca spatiul analizat este situat la parterul unei cladiri amplasate in curte interioara , finisajele sunt de calitate inferioara si sunt necesare reparatii semnificative si refacerea instalatiilor.

Suprafata utila a spatiului de la parter considerat magazin = 5.84 mp

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 9 EUR/mp si valoarea medie a chiriilor pentru spatii comparabile, rezulta o rata de capitalizare medie de: $c = 10 \text{ EUR/mp} \times 12 \text{ luni} / 1500 \text{ EUR/mp} = 8\%$

Vcapitalizare directa se determina in ipotezele:

- Chiria obtenabila – 10 EUR/mp- spatiu cu suprafata adecvata unor activitati de depozitare , spatiul nu dispune de grup sanitar (neamenajat)

- Gradul de neocupare - 10%- este zona centrala, strada intens circulata pietonal dar numarul mare de proprietati comparabile expuse la inchiriere este acceptabil pentru proprietatile amplasate in curte interioara
- Cheltuieli aferente proprietatii sunt suportate de chirias- cheltuieli de administrare si intretinere tehnica a spatiului- cca. 5%
- Cheltuielile cu utilitatile sunt in sarcina chiriului
- Cheltuieli imediate pentru reabilitarea spatiului in vederea inchirierii- refacere finisaje interioare, altele- in limita a 100 EUR/mp pentru spatiul de la parter
- Refacerea retelelor de utilitati –ajustare negativa de 25% conform normativului P135/1999

Str Regele Ferdinand 29 ,ap.11 - Data ev 24.07.2019

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
Suprafata utila inchiriată	mp	5.80	
Venitulul net pe luna din chirii - 10 EUR/mp	EURO/luna	12	70
marja negociere	5%	5%	3
Venitulul net pe luna din chirii	EURO/luna		66
Venit brut anual	EURO		793
Grad de neocupare	%	10%	79
Venituri brute efective	EURO		714
Cheltuieli din exploatarea proprietatii	5% din Venitul brut		36
Venit net anual	EURO		678
Rata de capitalizare, c	%	8.00%	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.7194	
Valoarea proprietatii	EURO		8,480
Costuri estimate- refacere instalatie electrica, finisaje interioare, stopare igrasie, altele	100 euro/mp x5mp		500
VALOAREA PROPRIETATII (rotunjit)	EURO		7,980
	LEI		37,660

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 piata 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 piata.

4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

- abordarea prin comparatii de piata
- abordarea prin costuri
- abordarea prin venit

V = 37.710 LEI, echivalent 7.990 EUR

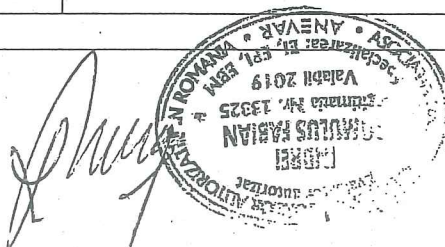
V= irelevanta

V= 37.660 LEI, echivalent 7.980 EUR

Avand in vedere caracterul pietei imobiliare, specifice proprietatilor evaluate, de la data evaluarii, "piata 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 piata- numar redus al tranzactiilor reale. In opinia mea "valoarea de piata" este:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	37.660 LEI echivalent 7.980 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN METODA	Abordarea prin comparatii piata <i>Venit</i>
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 FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 257336-C1-U13 Cluj-Napoca

Nr. cartea	57950
Zona	27
Luna	03
Anul	2019

0406932587

Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 121277

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Regele Ferdinand, Nr. 29, Et. parter, Ap. 11, Jud. Cluj
Părți comune: Terenul, fundațiile, fațadele, racordurile de gaz, electricitate, apă, canal, coridor subsol, casa
scarilor, coridor etaj, intrarea, podul

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 259/1/XI	-	6	0,81/100	-	compus din: 1 magazie, I.C.S. METALO-CHIMICE, cu suprafață utilă de 5,84 mp, ci părțile indivize comune înscrise în c.f. 121276 (pe hărți)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
635 / 20/01/1997	
Act nr. 0 (documentație tehnică):	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	
2) STATUL ROMÂN ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA	
CONSERVAT: (proveniență din cartea CF 121277)	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 257336-C1-U13 Comuna/Craș/Municipiul Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Regele Ferdinand, Nr. 29, Et. parter, Ap. 11, Jud. Cluj
Părți comune: Terenul, fundațiile, fațadele, racordurile de gaz, electricitate, apă, canal, coridor subsol,
casa scarilor, coridor etaj, intrarea, podul

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 259/1/XI	-	6	0,81/100	-	compus din: 1 magazie, I.C.S. METALO-CHIMICE, cu suprafață utilă de 5,84 mp, ci părțile indivize comune înscrise în c.f. 121276 (pe hărți)

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru desemnarea succesorilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat taxă de 25 RON, -Chitanța internă nr. 11204/27-03-2019 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 278

Data soluționării,

27-03-2019

Data eliberării,

27-03-2019

Asistent Registratură,

ANA RALEA PRODAN

(pura și semnificativă)

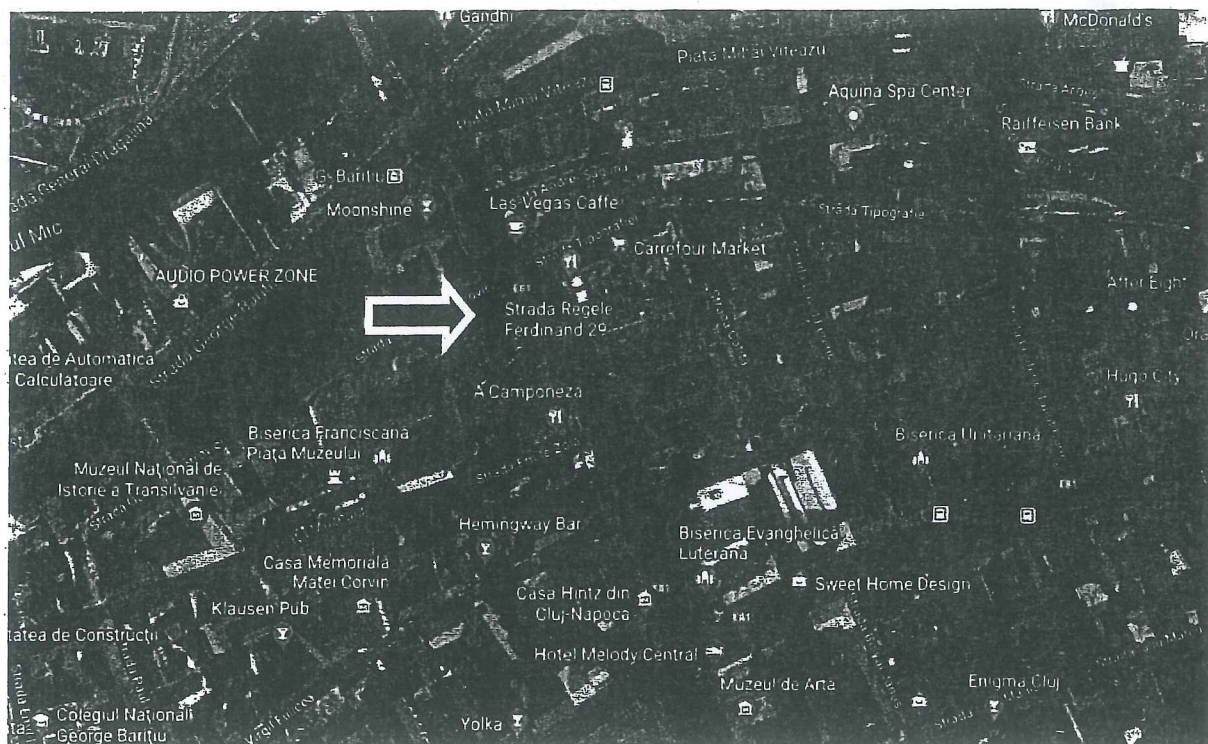
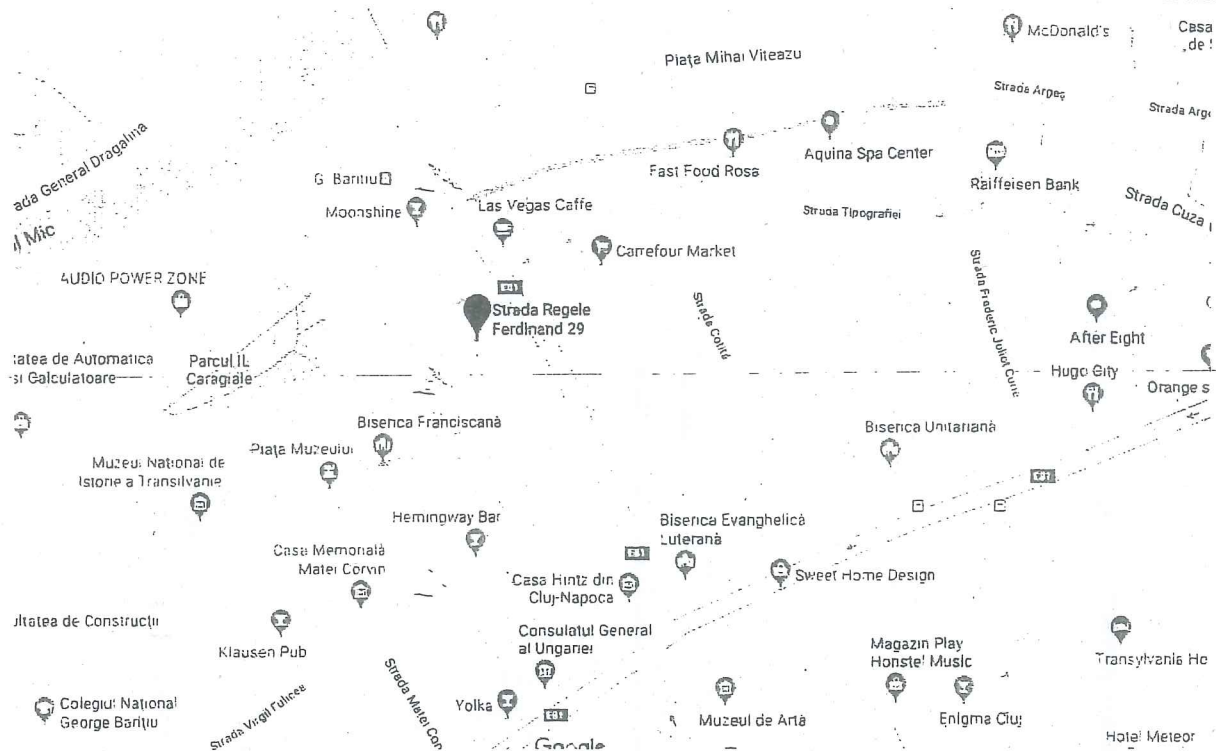
Referent,

(pura și semnificativă)

29 MAR 2019

16

ANEXA 2



14

GRILA DATELOR DE PIATA

lei la data:

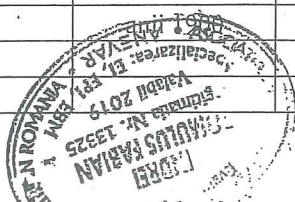
Curs valutar:

1 Euro =

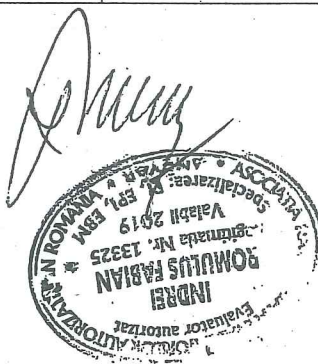
4.7194

24.07.2019

Elem. de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Valoare oferta (€)		45,000	42,000	84,000	59,000
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret estimat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
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 (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
Cheltuieli imediate dupa cumparare	refacere finisaje	da	da	da	da
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
Conditiiile pietei	Iulie 2019	iulie 2019	iulie 2019	iulie 2019	iulie 2019
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Regele Ferdinand	Pta Mihai Viteazu- str. Arges	Pta Muzeului	Gheorgheni	Horea
Ajustare %		20%	0%	30%	20%
Ajustare (€)		8100	0	22680	10620
Pret ajustat (€)		48,600	37,800	98,280	63,720
Etaj/Regim inaltime	P/P+1	P/P+1	P/P+1	P/D+P	P/S+P+2E
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret corectat (€)		48,600	37,800	98,280	63,720
Suprafata utila	5.84	13.00	14.00	40.00	25.00
Ajustare (€)		-25429	-20930	-62948	-43952
Pret ajustat (€)		23,171	16,870	35,332	19,768
Tamplarie exterioara	lemn	PVC + termopan	PVC + termopan	PVC + termopan	PVC + Termopan
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (€)		-2,317	-1,687	-3,533	-1,977
Pret ajustat (€)		20,854	15,183	31,798	17,792
An constructie		comparabil	comparabil	2007	comparabil
Ajustare %		0%	0%	-20%	0%
Ajustare (€)		0	0	-15,120	0



Pret ajustat (€)		20,854	15,183	16,678	17,792
Tip apartament	spatiu depozitare/ fara vad-curte int	spatiu comercial cu vitrina	spatiu comercial in curte int	in curte interioara	in curte interioara
Ajustare %		-25%	0%	0%	0%
Ajustare (€)	-	-10,125	0	0	0
Pret ajustat (€)		10,729	15,183	16,678	17,792
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	inst deteriorate , fara racorduri si bransamente	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Ajustare %		-25%	-25%	-25%	-25%
Ajustare (€)	-	-5,213	-3,796	-4,170	-4,448
Pret ajustat (€)		5,515	11,387	12,509	13,344
Finisaje	Finisaje inferioare	medii	superioare	medii	superioare
Cost estimat		50 EUR/mp	100 EUR/mp	50 EUR/mp	100 EUR/mp
Ajustare (€)		-650	-1400	-2000	-2500
Pret ajustat (€)		4,865	9,987	10,509	10,844
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Pret ajustat (€)		4,865	9,987	10,509	10,844
Anexe:					
boxa	nu	-	-	-	-
nr. grupuri sanitare	nu	1 (amenajat in curte)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
Ajustare (€)		-20%	-20%	-20%	-20%
Pret ajustat (€)		3,892	7,990	8,407	8,675
parcare /boxa	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		3,892	7,990	8,407	8,675
Ajustare totala bruta absoluta - Euro		51,835	27,813	110,451	63,496
Ajustare totala bruta absoluta - %		128.0%	73.6%	146.1%	119.6%
Numar ajustari		2	7	6	4
Valoarea estimata (Euro)		7,990	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (% , Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale.		
Valoarea rotunjita (Euro)		7,990			
Valoarea (lei)		37,710			



20

Comparabile utilizate in evaluare

5.1-Comparabile utilizate in Abordarea prin piata

Comparabila 1

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-vanzare-X7DS04009?lista=12761723>

Spatiu de vanzare, 13mp

Cluj-Napoca, zona Central
Cuza Voda [vezi harta](#)



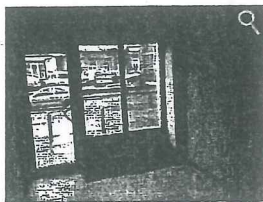
Anunț publicat de
UNIKA REAL ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

De vanzare Spatiu comercial

45.000 EUR

Suprafață totală 13 mp
Înălțime spațiu 4 m
Vărită Da
Tip imobil Casa/Vila (Spatiu Cuza Voda, 13mp)
Modificat la 04/02/2019



Sună la
0732.842.098

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X7DS04009 de pe SpatiuComercial.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiuComercial.ro

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare, există și produse venite

Spatiu comercial, langa Piata Mina Văzsu parter cu vitrina la strada Compus spațiu (1 camera), si wc cu acces din curtea interioara

Trimite email



Comparabila 2

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-X8DD1400B?lista=12761723>

De vanzare spatiu comercial in Piata Muzeului

Cluj-Napoca, zona Ultracentral [vezi harta](#)



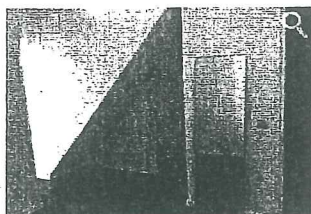
Anunț publicat de
REINVENT IMOBILIA

Cere detalii despre această proprietate

De vanzare Spatiu comercial

42.000 EUR
Comision standard

Suprafață totală 14 mp
Tip imobil Casa/Vila
Suprafață totală proprietate 14 mp
Regim înălțime P-1E
Modificat la 24/07/2019



George Scridon
0751.530.861
Alte telefoane:
0742.702.120

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X8DD1400B de pe SpatiuComercial.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiuComercial.ro

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

De vanzare spatiu comercial situat ultracentral in Piata Muzeului.

Spatiul se afla la parter in curtea interioara si detine 14 mp utili fiind compus dintr-o camera si un grup sanitar. Toate acestea sunt in regula.

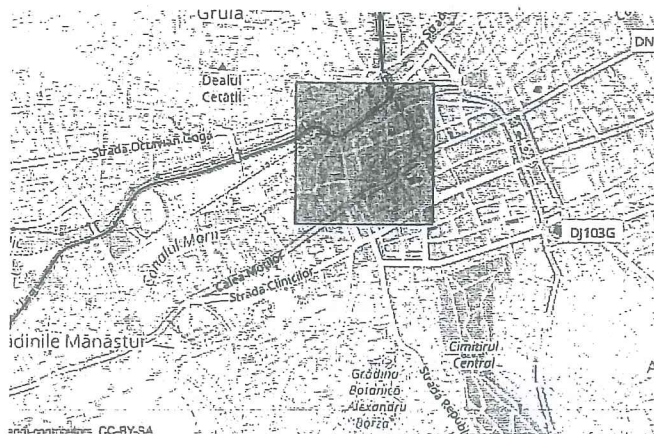
Ideal pentru investitie, chirie fiind 300-350 euro/luna

Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați.

21

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 16 mp
Nr incaperi: 1
Pret negociabil
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretvanzare: 42000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 3000
monedavanzaremp: EUR



Comparabila 3

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/gheorgheni/spatiu-comercial-de-vanzare-X1KA1403T?lista=12761723>

Vanzare spatiu comercial, Gheorgheni, 40 mp

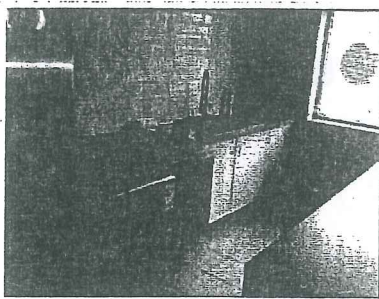
Cluj-Napoca, zona Gheorgheni
Cluj-Napoca, Gheorgheni [vezi harta](#)

De vânzare Spațiu comercial

84.000 EUR

Comision 2%+TVA

Suprafata totala 40 mp
Tip imobil Bloc de apartamente
Suprafata totala 40 mp
Regim inaltim. D+P
Modificat la 25/07/2019



[Salvează anunț](#)

Alte detalii despre proprietate

Propunem spre inchiriere spatiu comercial situat la parterul unui bloc construit in 2007.
Spatul util este de 40 mp si se vinde cu preluarea chiriilor, acesta fiind inchiriat start up nation.
Spatul este finisat si se preteaza pentru diverse activitati comerciale sau servicii.
Pozele sunt din martie 2018 - acum este in amenajare noul chiras.
Pentru mai multe detalii si vizionari nu ezitati sa ne contactati!

Structura rezistenta: beton
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 42 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Iluminat (Spoturi); Ferestre cu geam termopan (PVC)

pretvanzare: 84000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2100
monedavanzaremp: EUR

welt
imobiliare

Anunț publicat de:
WELT IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Alexandru Sturza (Junior Broker)

0371.786.551

Alte telefoane:
0371.786.552

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X1KA1403T de pe SpatiiComerciale.ro

☒ Numele tău:

Telefon:

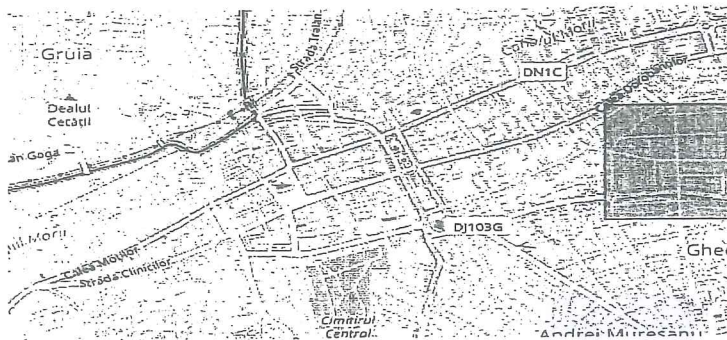
Email:

☐ Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiiComerciale.ro

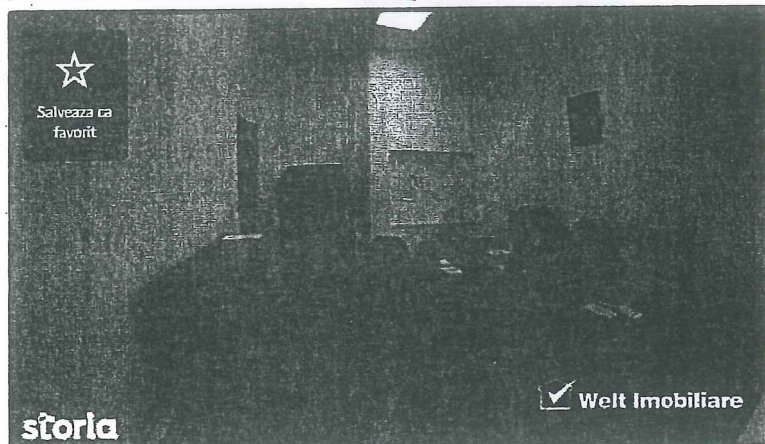
Trimite email

22



Comparabila 4

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-birou-de-25mp-zona-centrala-IDcD2tW.html#1c1dbaca16:promoted>



☆
Salveaza ca
favorit

storia

Welt Imobiliare

59 000 €

Contact prin Storia.ro

0737 040 021

Cluj-Napoca, judet Cluj
Zona de birouri



Daiana Pop

Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Spatiu birou de 25mp, zona centrala

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 16:54, 22 iulie 2019, Numar anunt: 186620367

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de

Agentie

Vanzare / Inchiriere

Vanzare

Suprafata utila

25 m²

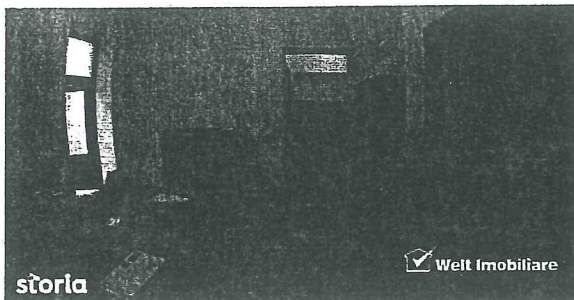
De vanzare in zona centrala langa Facultatea de Litere, spatiu pentru birouri, situat la parter. Locuri de parcare in curtea interioara. Spatiul dispune de o suprafata de 25mp, pretabil pentru activitati de birou sau sediu de firma. Zona este foarte usor accesibila cu mijloacele de transport in comun sau auto si situata foarte aproape de centru.

Pentru detalii sau vizualizari va rog sa ma contactati.

Id intern: P18405

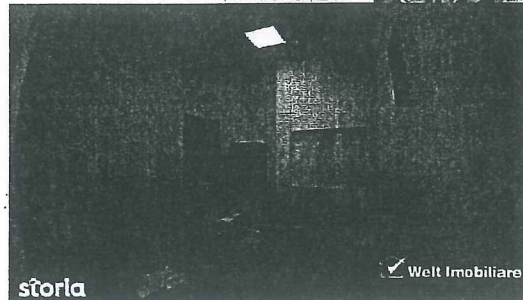
Anuntul Spatiu birou de 25mp, zona centrala este adaugat de pe Storia.ro.

Raporteaza



storia

Welt Imobiliare



storia

Welt Imobiliare

5.2 Comparabile utilizate in Abordarea prin venit

Comparabila 1

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/marasti/spatiu-comercial-de-inchiriat-X01V1401S?lista=12625210>

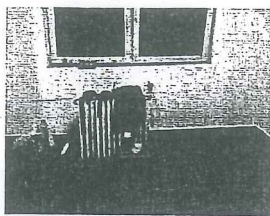
Inchiriere Spatiu comercial 2 incaperi; 40 mp; 1 baie

Cluj-Napoca, zona Marasti
TELEORMAN [vezi harta](#)

De inchiriat Spatiu comercial

7.5 EUR / mp / luna
300 EUR / luna

Suprafata totala disponibila 40 mp
Tip incalzire Bloc de apartamente
Suprafata totala constructie 40 mp
An constructie 1990
Modificata 24/07/2019



★ Salvează anunț

Spații disponibile

Suprafata comerciala 40 mp
Chirie / mp / luna 7,5 EUR/mp (total 300 EUR/lună, Comision 0% cumpărător)
Disponibil imediat

Anunț publicat de
EDIL

Cere detalii despre această pro

Sună la
0721.290.522

Alte telefoane:
0264.590.677
0744.684.458
0264.450.609 (fax)

Pentru o identificare ușoară com.
X01V1401S de pe SpatiuComerc

☑ Numele tău:

Telefon

Email

Vă rog să mă contactați dacă sunteți interesat de acest anunț

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile de utilizare a SpatiuComerciale.ro

Comparabila 2- 57 mp- 10.5 euro/ mp

<https://www.piata-az.ro/spatiu-comercial-hale-inchiriat-cluj-napoca-centru-571269>

PIAȚA online

ADAUGĂ ANUNȚ

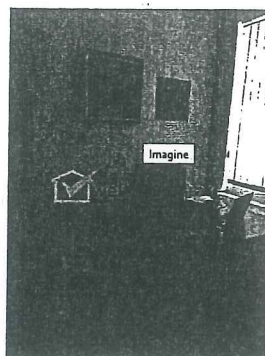
CONTUL MEU

IMOBILIARE CLUJ-NAPOCA SPATII COMERCIALE, HALE DE INCHIRIAT CLUJ-NAPOCA CENTRU SPATIU DE BIROU 57 MP, ULTRACENTRAL, CURTE INTERIOARA

3 VIZUALIZARI IMPRIMA Share

26.06.2019 09:04

Spatiu de birou 57 mp, Ultracentral, curte interioara



600 EURO

0364.642223

TRIMITE MESAJ

ORAS Cluj-Napoca

CARTIER Centru

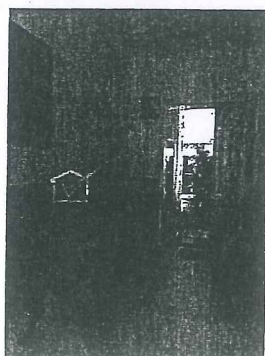
57mp

Welt Imobiliare

Comparabila 3- 25 mp- 13 euro/ mp

<https://www.piata-az.ro/spatiu-comercial-hale-inchiriat-cluj-napoca-centru-567107>

Spatiu birou, 25 mp, zona centrala si linistita



325 EURO

0364.642223

TRIMITE MESAJ

ORAS Cluj-Napoca

CARTIER Centru

25mp

Welt Imobiliare

24

Va propun spre inchiriere spatiu de 25mp pentru birouri intr-o casa individuala in zona Centrala a Clujului. Spatiul este are o camera spatioasa si grup sanitar. Intrarea in incinta se face prin curtea imobilului. Zona este usor accesibila. aproape de mijloace de transport in comun, zone comerciale si farmacii.

Comparabila 4- 100 mp- 8 euro/ mp.

<https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-autorizat-coafor-IDfAAZ.html#bbbb7e4f99>

Comparabila nr 5

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X9CO14005?lista=12510555>

Spatiu Comercial, C-tin Brancusi, 110 mp, curte, Zona Polo
Cluj-Napoca, zona Central [vezi harta](#)

De inchiriat Spatiu comercial

11,81 EUR / mp / luna
1.300 EUR / luna

Suprafata totala disponibila	110 mp
Tip imobil	Casa/Vila
Suprafata totala proprietate	110 mp
Stadiu constructie	exista
An constructie	1960
Modificat la	02/07/2019

[Salveaza anunt](#)

Spatii disponibile

Suprafata comerciala	110 mp
Chirie / mp / luna	11,81 EUR/mp (total 1.300 EUR/luna)
Disponibil	imediat
Vitruina	9 m

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistenta: caramida
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 150 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 5
Finisaje (Podele, Parchet)
preinchiriere: 1300

Anunt publicat de
TRUST IMOBILIARE

Cere detalii despre aceasta proprietate

Cristian Pop (Broker Imobiliar)
0748.617.751
Alte telefoane:
0748.617.751

Pentru o identificare usoara comunică id-ul anunțului X9CO14005 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Trimite email

La Doraly se poate!

[Detalii aici!](#)

doraly®

Comparabila nr 6

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X9DJ14001?lista=12510555>

Super spațiu comercial, la strada principală, ultrafinisat!

Cluj-Napoca, zona Central [vezi harta](#)

Ajunși pe site de
IMPULS IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

Sorin Faragau (Company Owner)
0744.241.639
Alte telefoane:
0744.241.639

Pentru o identificare ușoară comunică și-ti arătăm
X9DJ14001 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

☐ Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiiComerciale.ro

Trimite email

**Spațiu pentru
afacerea ta.**

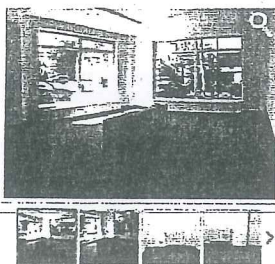
Detalii aici!

De închiriat Spațiu comercial

9.82 EUR / mp / lună

951 EUR / lună

Suprafață totală
disponibilă: 56 mp
Tip imobil: Centru comercial
Suprafață totală
proprietate: 56 mp
Nr. locuri parcare: 2
Stadiu construcție: există
An construcție: 2012
Modificat la: 26/02/2019



★ Salvează anunț

Spații disponibile

Suprafață comercială: 56 mp
Chirie / mp / lună: 9.82 EUR/mp (total: 550 EUR/lună)
Disponibil: imediat
Durată: 15 m

Alte detalii despre proprietate

Parerea agentului este un spațiu comercial cu viziune la strada principală, compartimentat foarte bine, se pretează mai multor activități în spațiul respectiv. Alături de un loc bun, la un preț corect.

Spațiu cu destinație pentru birou, în suprafață totală utilă de 56 mp. Compartimentarea este de tip open space plus 2 două birouri închise și o baie. Se este localizat la parterul unui imobil nou construit. Pretabil pentru orice activitate de birou sau activități de birou. Spațiul se pretează la stadiu de ultrafinisat, cu utilități în interiorul spațiului. Vă rugăm să aveți în vedere posibilitatea de amenajare în funcție de cerințele specifice.

Structura rezistență: caramida
Nr. etaje: 0
Nr. grupuri sanitare: 1
Suprafață construită: 75 mp

Comparabilă nr 7

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X7NS1400K?lista=12510555>

Spațiu comercial, 3 încăperi, 48mp, centru, zona Horea + parcare

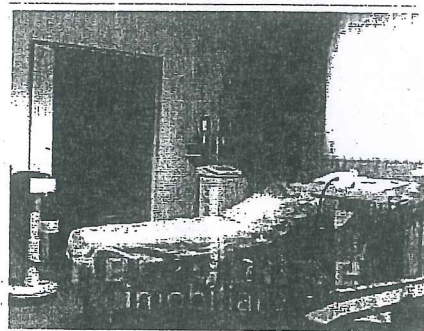
Cluj-Napoca, zona Central [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu comercial

10 EUR / mp / lună

480 EUR / lună

Suprafață totală
disponibilă: 48 mp
Tip imobil: Centru comercial
Suprafață totală
proprietate: 48 mp
Nr. locuri parcare: 1
Stadiu construcție: există
An construcție: 1980
Modificat la: 12/06/2019



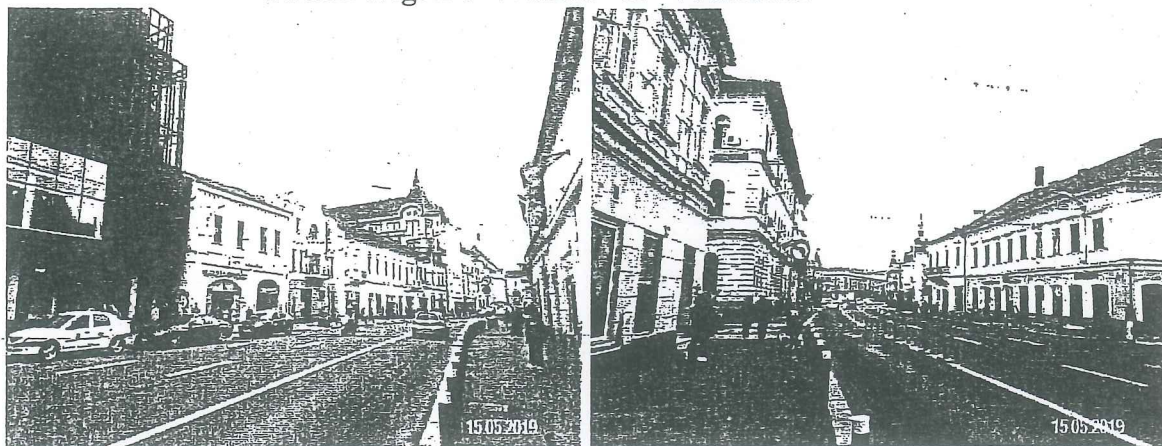
★ Salvează anunț

Spații disponibile

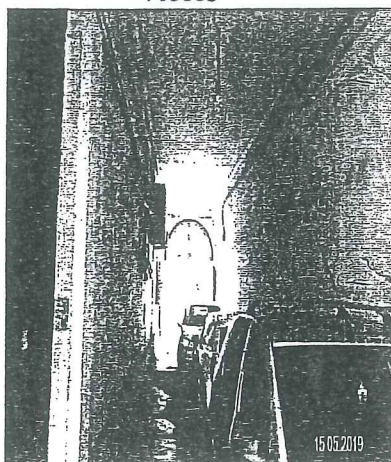
Suprafață comercială: 48 mp
Chirie / mp / lună: 10 EUR/mp (total: 480 EUR/lună)
Disponibil: imediat

26

Fotografii Proprietate imobiliara str. Regele Ferdinand, nr. 29, ap. nr. 11 situat la parter
Strada Regele Ferdinand si Vecinatati



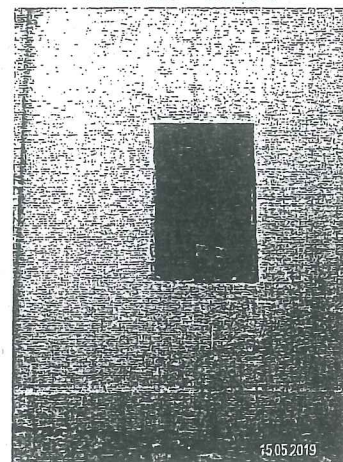
Acces



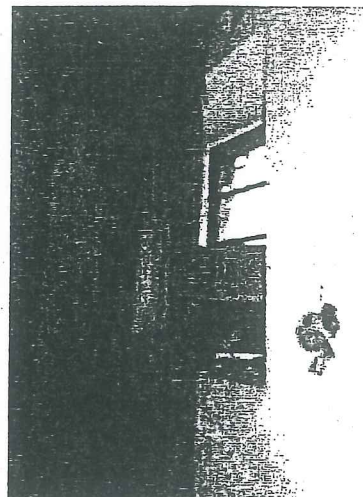
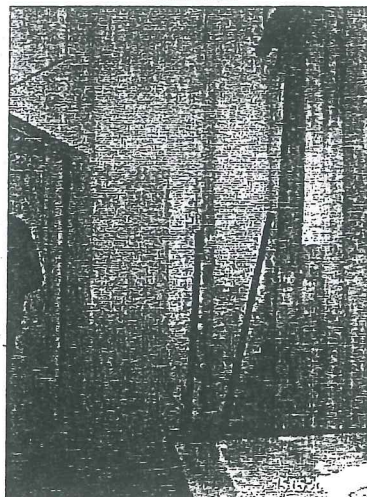
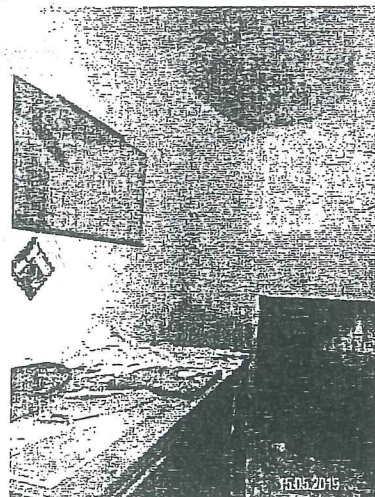
Curte comuna



Exterior imobil



Interior



24



CAIET DE SARCINI
LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT
ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. REGELE FERDINAND, NR. 29, PARTER,
AP. 11, JUD. CLUJ

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. 391/2019, a H.C.L. nr. 402/2019 și a H.C.L. nr. 427/2020 privind însușirea raportului de evaluare.

Licitația publică cu strigare, va avea loc la sediul vânzătorului din Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, Sala de sticlă, 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, str. Regele Ferdinand, Nr. 29, Et. Parter, Ap. 11.

Spațiul este înscris în C.F. colectiv nr. 257336-C1, C.F. individual nr. 257336-C1-U13, Cadastru nr. 257336-C1-U13 cu suprafața utilă conform C.F. de 5,84 m.p și este compus din: 1 magazie, I.C.S. METALO-CHIMICE cu părțile indivize comune înscrise în C.F. 121276 (pe hârtie).

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 37.660 lei, echivalent a 7.980 euro, calculat la cursul euro/leu de 1 euro = 4,7194 lei, valabil la data de 24.07.2019. 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 500 lei se achită la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. RO92TREZ21621360250XXXXX, până la data de _____.

Garanția de participare la licitație, în valoare de 1.915 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. RO17TREZ2165006XXX006924, până în data de _____.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători în termen de 10 zile de la data desfășurării licitației, la cererea 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.

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

Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă, 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.

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.

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

Șef Serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Cătălina Gherasim

