CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind însuşirea Raportului de evaluare şi aprobarea Caietului de sarcini pentru spaţiul cu altă destinaţie decât cea de locuinţă situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 42-44, subsol, ap. 5, în vederea vânzării acestuia prin licitaţie publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însuşirea Raportului de evaluare şi aprobarea Caietului de sarcini pentru spaţiul cu altă destinaţie decât cea de locuinţă situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 42-44, subsol, ap. 5, în vederea vânzării acestuia prin licitaţie publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată - proiect din iniţiativa primarului;

Reţinând Referatul de aprobare nr. 300740/1/25.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de iniţiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 300959/451 din 25.06.2020 al Direcţiei Patrimoniul municipiului şi evidenţa proprietăţii şi al Direcţiei Juridice, prin care se propune însuşirea Raportului de evaluare şi aprobarea Caietului de sarcini pentru spaţiul cu altă destinaţie decât cea de locuinţă situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 42-44, subsol, ap. 5, în vederea vânzării acestuia prin licitaţie publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată;

Reţinând prevederile art. 4 lit. a şi 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 spaţiile comerciale sau de prestări servicii, pentru vânzare, conform Legii nr. 550/2002, modificată şi 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 şi nr. 391/2019, ale Hotărârii Consiliului local nr. 258/2011 privind vânzarea prin licitaţie publică cu strigare a unor spaţii comerciale, modificată şi completată prin Hotărârile nr. 363/2015, nr. 392/2019 şi nr. 402/2019, ale Hotărârii nr. 362/2019 privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca şi ale Procesului-verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data de 22.06.2020;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispoziţiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139, 196 şi 363 alin. 1, 4 şi 5 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însuşeşte Raportul de evaluare întocmit de I.R.F. Consulting S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spaţiului cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 42-44, subsol, ap. 5, ce se constituie în Anexa 1 şi face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Caietul de sarcini privind vânzarea prin licitaţie publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 42-44, subsol, ap. 5, ce se constituie în Anexa 2 şi face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Preşedinte de şedinţă,
Ec. **Dan Ştefan TARCEA**

ROMÂNIA
JUD. CLUJ MUN. CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora ROŞCA**

Nr. 430 din 2 iulie 2020
(Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi)

Anexa 1 la Hotărârea nr. 430/2020

RAPORT DE EVALUARE

ATELIER situat la subsol cladire

Cluj- Napoca, str. Horea , nr.42-44, ap. 5

CUPRINS

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 piața- proprietate
ANEXA Nr. 5.1 si 5.2:	Informatii de piața pentru determinarea ratei de capitalizare
ANEXA Nr. 6:	Imagini foto

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, str.Horea,nr.42-44, Et Subsol apt. 5,.

Pct.2 – scopul evaluarii- estimarea valorii obtenabile 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 Dlui Radu Garboan, reprezentant a Primăriei Cluj- Napoca

Pct.3 - Constatari

Proprietatea – imobil in zona centrala a orașului, amplasat la intr-o cladire cu regim de inalțime S + P. Apartamentul nr. 5 situat la subsol este format din atelier ,coridor , 1 wc .

Proprietatea supusa evaluarii consta in:
Atelier prestari servicii situat la subsol in cladire cu regim inaltime: S+P
Apartament nr. 5 (Atelier prestari servicii) - situat la Subsol S_{utila}= 74,52 mp, suprafata construita aprox. Sc= 105 mp – atelier neutilizat la data evaluarii, inscris in CF nr. 259388-C1-U5/Cluj Napoca cu cota indiviza de 17,96 /100 din imobilul inscris in CF colectiv nr. 259388/Cluj Napoca.

Proprietar:

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

Pct. 4

Stabilirea valorii imobilului - Atelier prestari servicii situat la subsol imobil

$V_{de\ piață}$ = 166.100 LEI echivalent 35.150 EUR
(la cursul de 1 EUR = 4.7245 LEI), adica 472 EUR/mp spatiu la subsol

Valoarea estimata este una globala, nu include TVA şi este considerată în condiţii 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, Legitimaţia nr.13325
Evaluatorautorizat proprietăţi imobiliare
-întreprinderi
-bunuri mobile

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 SINTEZA RAPORTULUI

Tip proprietate	**Proprietate imobiliară cu destinație spatiu (atelier pentru prestari servicii)**
Localizare	**Cluj - Napoca, str.Horea, nr.42-44, ap.5**
Proprietar	**Statul roman – in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca**
Destinatari	**Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii constituită in baza Legii 550/2002** **Primaria mun. Cluj-Napoca**
Scopul evaluării	Estimarea „*valorii de piață*" a proprietății imobiliare descrise mai sus în vederea tranzacționarii proprietății.
Cea mai buna utilizare	Spatiu depozitare situat la subsol cladire
Metode de evaluare	Abordarea prin comparatii de piața Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN)- irelevanta- nu se aplica; Abordarea prin de venit – capitalizarea veniturilor din inchiriere
Curs valutar utilizat	**4.7245 lei/euro valabil 08.07.2019**

EXPRIMAREA VALORILOR IN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.	
Valoarea selectată	
Valoare prin comp de piată	**V= 166.100 LEI, echivalent 35.150 EUR**
Valoare proprietate diferita de valoarea de piața- Abordarea prin capitalizarea veniturilor din inchiriere	**V= 155.600 LEI, echivalent 35.270 EUR** **$V_{costuri}$ = irelevanta**
Valoarea piața recomandată-= valoarea de de piață	**V_{piata}= 166.100 LEI echivalent 35.150 EUR**

Data : 08.07.2019.
Intocmit: INDREI Romulus Fabian- evaluator autorizat, legitimatia 13325, membru titular ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ IRF CONSULTING S.R.L. CLUJ-ROMÂNIA

1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare si metodologia ANEVAR.
- Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Ipoteze si ipoteze speciale

➢ **Ipoteze**

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat- determinarea „valorii de piaţă" in conformitate cu Standardele ANEVAR. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, ramân nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului.

Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele 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 neconcordante 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- **Atelier prestari servicii amplasat la subsol cladire, in zona centrala 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 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 74,52 mp, suprafata construita Sc= 105 mp, cu p.i.c. în cotă de 17,96 /100 parte din proprietatea inscrisa in CF nr. 259388/Cluj Napoca
Imobilul este inscris in CF nr. 259388-C1-U5 nr. topo : nr.topo 9877/1/1/V - 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 piata 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 și 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: 08.07.2019

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:
- In Anexa 4 – Grila datelor de piață- s-a intocmit pe informatiile de piață prezentate Anexa 5.1- sunt prezentate ofertele de vinzare 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 chiriilor- 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 instantei de judecată si 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. 259388-C1-U5 nr. topo : nr.topo 9877/1/1/V - 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 - foarte vechi si deteriorate (se impune refacerea lor)
- Instalatii electrice - foarte vechi si deteriorate (se impune refacerea lor)

3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a orașului si zona strazii Horea zona de spații comerciale, sedii de societati, sedii de institutii locale, sedii de banci comerciale, scoli, institute de invatamint universitare UBB Facultatea de Litere, locuinte in blocuri de locuinte vechi - zona istorica a orașului.

Spatiul evaluat este situat intr-o cladire amplasata in curtea interioara a locatiei Horea nr. 42- 44 cu acces de pe strada pietonala , pana in curtea comuna a imoboilelor

In Anexa 2 se prezinta Planul de incadrare in zona.

3.3 TIPUL ZONEI

Tipul zonei-Zona istorica a orașului Cluj- Napoca, zona in care sunt amplasate principalele institutii locale, sedii de banci, Universitatea Babes Bolyai, Gara Calatori Cluj Napoca , etc, spații comerciale, sedii de societati, biserici , Clinica de pediatrie , Sediu Ambulanta Cluj etc

Rețea de transport în comun – statie CTP pe strada Horea in imediata apropiere

Unități comerciale de tip magazine ,en detail" aproape toate spațiile de la parterurile imobilelor sunt spații comerciale/prestari servicii.

La cca. 1.000 m este Piața Agroalimentara M. Viteazu- cea mai mare de acest fel din oraș si Parking suprateran

Sedii de bănci- in imediata apropiere

Strada pietonala asfaltata si modernizata .

3.4. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

AMPLASAMENT: • Atelier prestari servicii este situat la subsol (degradat , neutilizat) in imobil cu regim de inalțime S+P (imobil cu 5 apartamente).

Spatiul are urmatoarea compartimentare –1 atelier , 1coridor , 1 wc – s suprafața utilă înscrisă în extrasul de CF este de 74,52 mp

Suprafata construita desfasurata a spatiului estimata de evaluator este 105 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 grinzi din lemn cu poditura peste subsol, acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla peste parter .

La parter in cladire sunt 4 apartamente utilizate ca si locuinta de actualii lor proprietari.

Finisaje interioare - sunt de categorie inferioara foarte degradate

Pardoselile sunt din beton (deteriorate)

Peretii sunt tencuiti , zugravelile in var deteriorate

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

Spatiul de la subsol in suprafata de 74,52 mp este intr-o stare de degradare foarte avansata , peretii degradati , nu exista utilitati functionale in subsol, fosta soba de teracota distrusa .

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.

Starea tehnica generala- Nesatisfacatoare - foarte degradata (neutilizabila) la fostul atelier prestari servicii de la subsol

Nu se observa deficiente ale structurii de rezistenta

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 spatiilor comerciale amplasate in curte comuna din zona ultracentrala si semicentrala a Cluj- Napoca, spatii fara vitrina sitiuate la demisol si subsol, fie la strada , fie in curtea interioara.

In zona analizata cele mai solicitate spatii 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- 150 mp. Spatiile cu suprafete mai mari sunt cautate pentru spatii de restaurante, agentii bancare, institutii locale, sedii administrative, etc.

Pe zona centrala si semicentrala, spatiile situate la demisol si subsol, spre Piata Uniri, bdul Eroilor, str. Memorandumului, str. Napoca, str. Regele Ferdinand, bdul 21 Decembrie (pina la Liceul Brassai), Piata Muzeului, sunt cele mai bine cotate.

In acest context proprietatii imobiliare analizate, ii va fi conferita cea mai buna utilizare ca spatiu depozitare/ prestari servicii pentru agenti economici care nu desfasoara activitate ce necesita tinand seama de amplasarea defavorabila (demisol 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 ridicat in intervalul 2015-2019. In zonele ultracentrale si centrale, piata chiriilor primeaza, pentru desfasurari activitati comerciale, precum si administrative.

In analiza cererii trebuie sa se tina seama de aparitia si manifestarea pe piata 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 panificatie, 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).

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 in 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 printro 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 spații, 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, atit vanzatorii cat si cumparatorii stau in espectativa, 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 subsol si/sau demisol , la valori cuprinse intre 5-8 EUR/mp. Pentru suprafete mari chiriile pot fi mai reduse. Cele mai bine cotate spatii, atit 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: 450 EURO/mp- spatii fara vitrina in curte comuna sau artere secundare de circulatie, la subsol si demisol.

Maxim: 700 EURO/mp- spatii fara vitrina in curte comuna sau artere secundare de circulatie, la subsol si demisol.

CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE:

Minim: 5.5 EURO /mp. lună – spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau pe strazi secundare

Maxim: 9 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 actiivitati comerciale

Diferentele marii ale valșorilor atit la vanzare cit 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 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 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):

11

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 consideratie, 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 de **"Spatiu depozitare "**.

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 15,10/100, 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 PIAȚA

Metoda comparatiilor de piața utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piața 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 piața 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.imoradar24.ro/anunturi/113-mp-spatiu-comercial-vanzare-cluj-napoc 28909906

Comparabila B- vezi : https://www.imoradar24.ro/anunturi/37-mp-spatiu-comercial-vanzare-horea-0-276

Comparabila C - vezi : https://www.remsimobiliare.ro/rems-9656-ro-spatiu-central-zona-p-ta-unirii-30-m ideal-crama

Comparabila D -vezi https://www.weltimobiliare.ro/vanzare-spatiu-comercial-cluj-napoca-centru-id-2381

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**			
Conditiile 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 Horea	str Eroilor	Closca similar	P-ta Unirii	Eroilor
Ajustare %		-10%	0%	-10%	-10%
Ajustari		**Au fost aplicate ajustari negative comparabilei 1,3 si 4 - zone mai bine cotate**			
Etaj/Regim inaltime	S/S+P	S	P/P	D/D+P+E	S/S+P+2E
Ajustare %		0%	-50%	0%	0%
Ajustari		**Ajustare negativa la Comp. 2- spatiile de la Parter mai bine cotate (Conf Ordin Arhitecti – reducere 50 din valoare)**			
Suprafata utila	74,52	113.00	37.00	30.00	30.00
Ajustari		**ajustari negative de 30%- la Comparabilele 2, 3 si 4- suprafete mult mai mici, sunt mai usor vandabile**			
Tamplarie exterioara	Metalica	similar	lemn	similar	similar
Ajustari		**nu se impun ajustari**			
An constructie	Anii 1990	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustari		**nu se impun ajustari**			
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	Inst deteriorate , fara racorduri si bransamente proprii	similar	c.el, apa, canaliz, gaze naturale,	c.el, apa,	c.el, apa,
Ajustari		**Comp 1 nu se impun ajustari , Comp 2,3 , 4 – au fost aplicate ajustari negative**			
Finisaje	Finisaje inferioare	inferioare	medii	Inferioare cu ut	Inferioare cu ut
		0%	-20%	-5%	-5%
Ajustare (€)		**a fost ajustat pretul comparabilelor 2, 3 si 4- comparabilele sunt cu finisaje mai bune,**			
Lipsa grupului sanitar	1 (neamenajat)	1 (neamenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (neamenajate)
		0%	-5%	0%	-5%
Ajustari		**Ajustari negativa la Comp. 2 si 4 care au grupul sanitary amenajat**			
Anexe:		nu are	Boxa la subsol	nu are	nu are
boxa	nu	valoare unitara 200 EUR/mp-boxa la subsol fara utilitati, fara retele interioare de utilitati			
parcare /boxa	nu	0	-1200	0	0
Ajustari		**ajustari negative fata de spatiile care au loc de parcare**			

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 **35.150** EUR.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	**V_{comp}= 166.100 LEI, echivalent 35.150 EUR**

4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Capitaliizarea 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 spații 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 spații 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 6 EUR/mp- fara TVA – la media chiriilor de 23 EUR/mp/luna, determinata in Anexa 5.2- zona straziiHorea este una din zonele destul d bine cotate dar am avut in vedere ca spatiul analizat este situat la subsolul 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 subsol considerat spatiu pentru depozitare = 74,52 mp

Valoarea proprietatii
Vcapitalizare directa=VBE/c unde:
c= rata de capitalizare, se determina ca media inregistrata pentru tranzactii imobiliare cu spații 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 piața imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 6- 9% pentru spații comerciale cu suprafete reduse (fata de 8-9% pentru spații comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere principale sau 9- 10% pentru spații comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere secundare- vezi revista **"Valoarea oriunde este ea"**- ANEVAR, nr. 22/Martie 2019).

Din datele de pe piața(Anexa 5.1 si 5.2) utilizind relatia de calcul cunoscuta avind in vedere pretul mediu de oferta de 960 EUR/mp si valoarea medie a chiriilor pentru spatii comparabile, rezulta o rata de capitalizare medie de: **c= 8 EUR/mp x 12 luni/ 960 EUR/mp= 10%**
Vcapitalizare directa se determina in ipotezele:

- Chiria obtenabila – 6 EUR/mp- spatiu cu suprafata adecvata unor activitati de depozitare , spatiul nu dispune de grup sanitar (neamenajat)

- Chiria obtenabila pentru spatiile de la Demisol- cca. 50% din spatiile de la Parter- la care se aplica aceeasi marja de negociere a pretului chiriei, adica 6 EUR/mp
- 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. 15%
- Cheltuielile cu utilitatile sunt in sarcina chiriasului
- Cheltuieli imediate pentru reabilitarea spatiului in vederea inchirierii- refacere, finisaje interioare, altele- in limita a 100 EUR/mp pentru spatiul de la subsol

Spatiu Horea 42-44 ,ap.5 - Data ev 08.07.2019

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
Suprafata utila inchiriata	mp	74.52	
Venitului net pe luna din chirii - 7,50 EUR/mp	EURO/luna	6	447
marja negociere	5%	5%	22
Venitului net pe luna din chirii	EURO/luna		425
Venit brut anual	EURO		5,097
Grad de neocupare	%	10%	510
Venituri brute efective	EURO		4,587
Cheltuieli din exploatarea proprietatii	15% din Venitul brut		688
Venit net anual	EURO		3,899
Rata de capitalizare, c	%	10.00%	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.7245	
Valoarea proprietatii	EURO		**38,993**
Costuri estimate- refacere instalatie electrica, finisaje interioare, stopare igrasie, altele	50 euro/mp x75mp		**3,726**
VALOAREA PROPRIETATII (rotunjit)	**EURO**		**35,267**
	LEI		**166,621**

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA Capitalizarea venitului din inchiriere	**V_{venit}= 155.600 LEI, echivalent 35.270 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) decit 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 mertoda pentru proprietati comparabile amplasate in Cluj- Napoca si localitatile suburbane acestuia- sunt suficiente informatii de piața.

4.4 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

-abordarea prin comparatii de piața **V = 166.100 LEI, echivalent 35.150 EUR**
-abordarea prin costuri **V= irelevanta**
-abordarea prin venit **V= 155.600 LEI, echivalent 35.270 EUR**

Avand in vedere caracterul pietei imobiliare, specifice proprietattiii 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 PIAȚA RECOMANDATĂ	**166.100 LEI echivalent 35.150 EUR**
VALOAREA DE PIAȚA A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**Abordarea prin comparatii piata**
Valoarea estimata este fara TVA.	

EVALUATOR
Ing. INDREI ROMULUS FABIAN

SOCIETATEA COMERCIALA IRF CONSULTING S.R.L. ROMANIA

ANEXA1

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

ANCPI

Nr. cerere 57549
Ziua 27
Luna 03
Anul 2019
Cod verificare
10306316137

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 259388-C1-U5 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:127919

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Horea, Nr. 42-44, Et. subsol, Ap. 5, Jud. Cluj
Părţi comune: terenul, fundaţiile, faţadele, acces subsol, acces pod, podul intrare pivniţă, coridor pivniţă, instalaţiile de apă,canal,gaz,electricitate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 9877/1/1/V	-	74,52	17,96/100	-	compus din 1 atelier, 1 coridor, 1 wc, Su=74,52 mp., p.i.c. în cota de 17,96/100 parte

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1455 / 28/01/1998		
Cerere nr. 1455, din 28/01/1998 emis de - (documentaţie tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMÂN**, în administrarea operativă a 2) **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: loc. Cluj-Napoca, Str Horea, Nr. 42-44, Et. subsol, Ap. 5, Jud. Cluj
Părți comune: terenul, fundațiile, fațadele, acces subsol, acces pod, podul intrare pivniță, coridor pivniță, instalațiile de apă,canal,gaz,electricitate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafață utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 9877/1/1/V	-	74,52	17,96/100	-	compus din 1 atelier, 1 coridor, 1 wc, Su=74,52 mp., p.i.c. în cota de 17,96/100 parte

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța internă nr.11169/27-03-2019 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-03-2019
Data eliberării,
__/__/__
22 MAR 2019

Asistent Registrator,
ANGELA MIHUȚ
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	57549
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019

ANCPI

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Horea, Nr. 42-44, Jud. Cluj
Electronic: 259388-C1; Nr. Topo: 9877/1/1-C; Suprafata: - Nr. CF vechi: 127918

Părți comune: terenul, fundațiile, fațadele, acces subsol, acces pod, podul intrare pivniță, coridor pivniță, instalațiile de apă,canal,gaz,electricitate
Observații: casă cu 5 apartamente

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	2	1	259388-C1-U1	76	21,87 /100	69/317	compus din 2camere, 1bucătărie, 1baie, 1antreu, 1wc, 1terasă, 1boxă cu suprafața de 11,50mp , cu suprafața utilă de 76,41mp, cu p.i.c de 21,87/100 Teren atribuit in proprietate 69/317 parte
		parter	4	2	259388-C1-U2	78	23,70 /10	75/317	Ap. nr. 4, compus din : 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie comune, 1 antre, 1 wc, 1 pivniță cu suprafața de 16,04 mp. cu Su = 77,70 mp, cu p.i.c. 23,70/100 și teren atribuit în proprietate 75/317 parte
		p	3	3	259388-C1-U3	70.06	1688/10 000		Ap nr 3 cu 1 cameră, 1 bucatarie, 1 antreu, 1 cămară de alimente comună cu ap 2, 1 baie comună cu ap 2, 1 terasă comună cu ap 2, 1 boxă , su 70,06 mp, pic 16,88/100 parte
		parter	1	4	259388-C1-U4	54.8	1951/10 000	62/317	Apt nr. 1, compus din : 1 cameră, 1 bucătărie, 1 baie, 1 terasă, 1 boxă pivniță cu su de 7,48 mp., cu Su 54,80 mp., cu p.i.c 19,51/100 parte. Teren în proprietate: 62/317 parte.
		subsol	5	5	259388-C1-U5	74,52	17,96 /100	-	compus din 1 atelier, 1 coridor, 1 wc, Su=74,52 mp., p.i.c. în cota de 17,96/100 parte

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCTIE

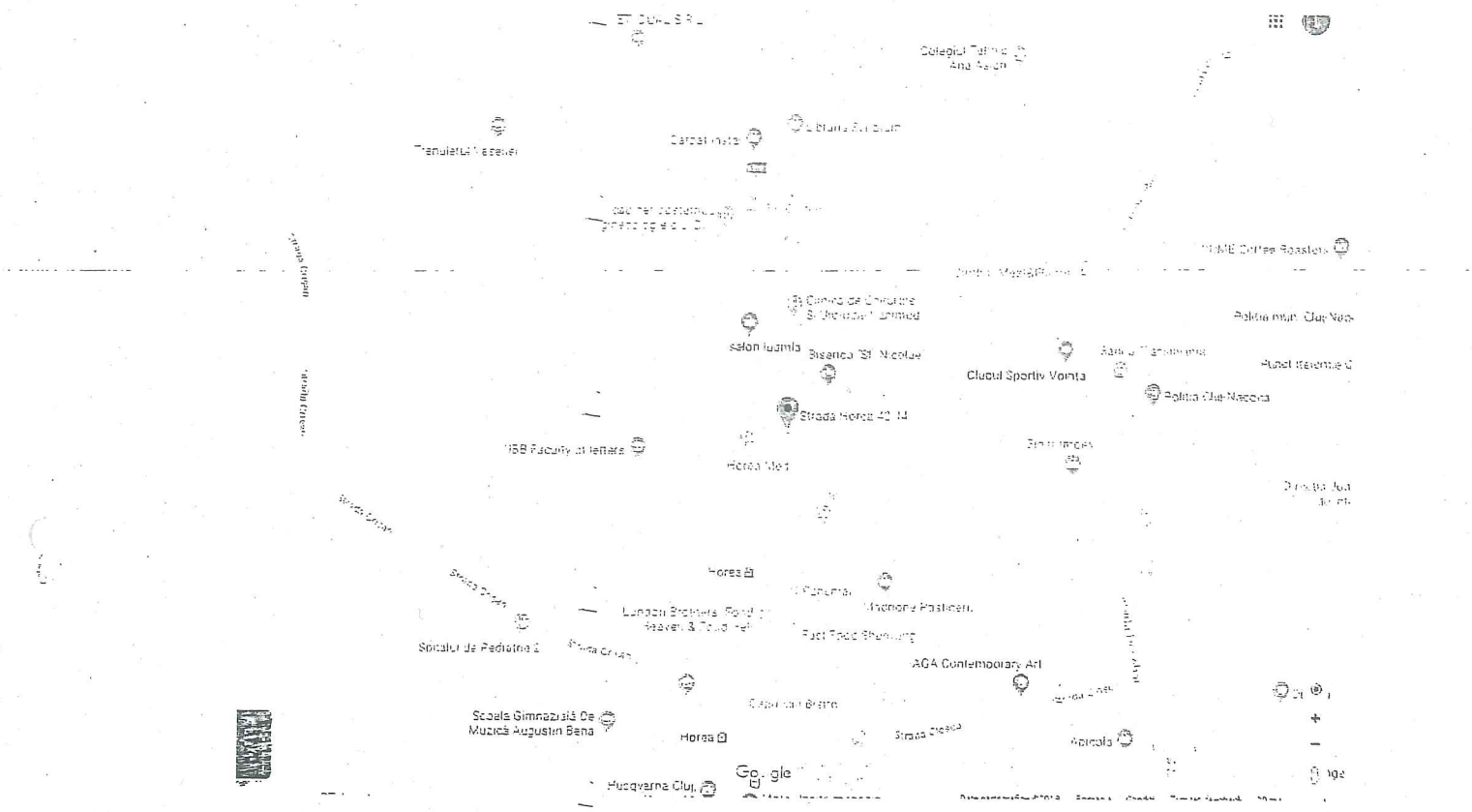
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala 259388-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
NU SUNT	
18228 / 24/09/2004	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 35290, din 19/08/1997 emis de SC CONSTRUCTARDEALU- CLUJ;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Convertie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) BRATAN VIOLETA *Observatii:(provenita din conversia CF 150700)*	A1
B2 se noteaza interdictia de instrainare pe o perioada de 10ani conf.art.9 din Legea 112/1995 *Observatii:(provenita din conversia CF 150700)*	A1
Certificat Mostenitor nr. 135, din 02/09/2004 emis de BNP JAKAB ETELKA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) BRATAN IOAN, bun propriu *Observatii:(provenita din conversia CF 150700)*	A1

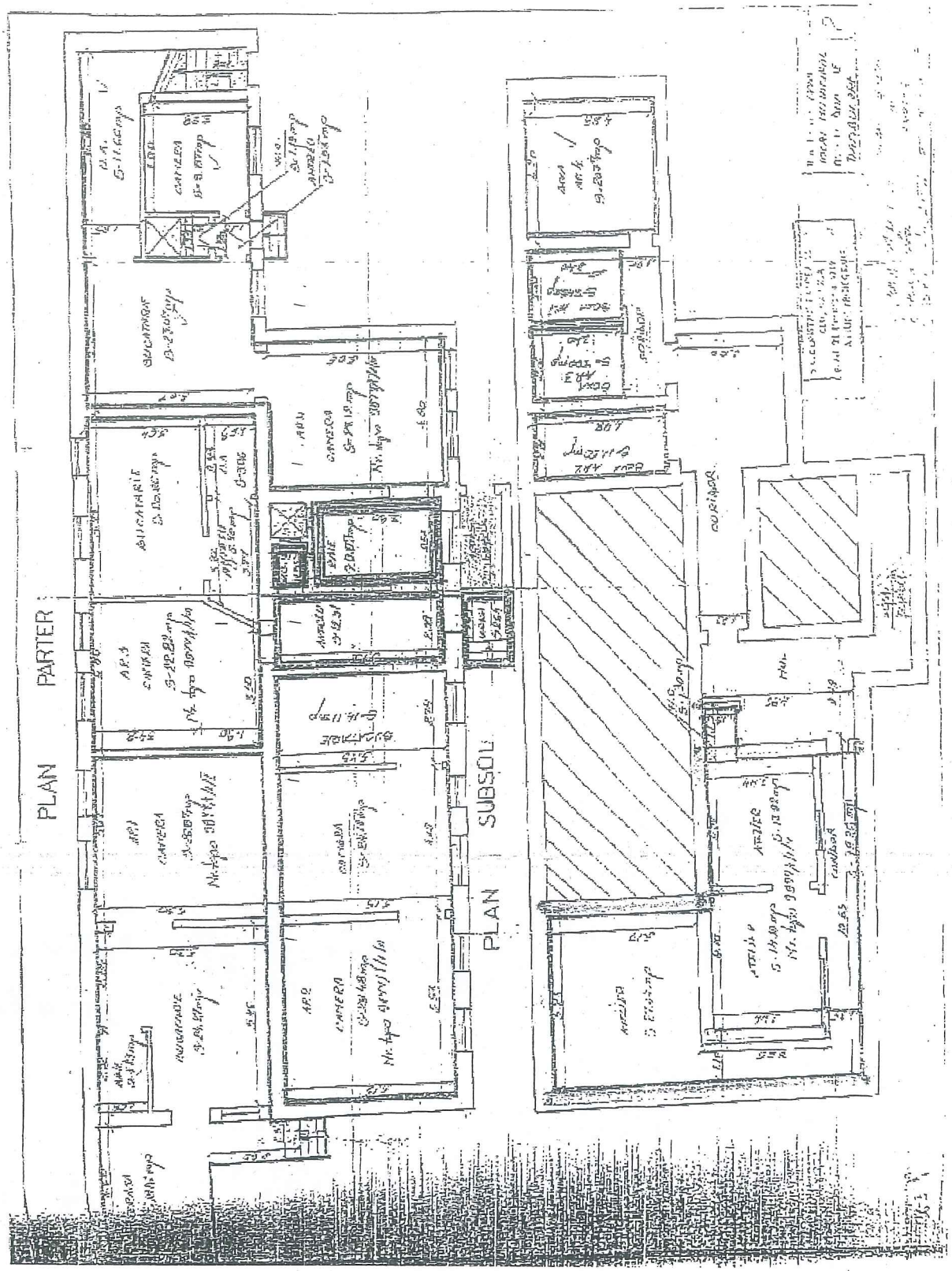
18

ANEXA 2


salon ludmila
Clubul Sportiv Voinţa
Strada Horea 42-44
UBB Faculty of letters
Horea Med
Horea
AGA Contemporary Art
Scoala Gimnaziala De Muzica Augustin Bena
Horea
Google


Cimbru Meat&Flame
Clinica de Chirurgie Si Urologie Vanimed
salon ludmila
Centrul Unirea Cluj Napoca
Noemina Residence
Clubul Sportiv Voinţa
Biserica "Sf. Nicolae"
Strada Horea 42-44
Horea Med
UBB Faculty of letters
Binar Impex
Aparthotel H Central
Sophie Wedding House
Strada Horea
HomeGarden Supermarket NONatop
Horea
Centrul de zi pentru varstnici nr. 2
Magazin Alimentar

Anexa 3



ANEXA 4

				lei la data:	
	Curs valutar:	1 Euro =	4.7245	08.07.2019	
Elem.de comparatie	*Propr. de evaluat*	*Comparabila 1*	*Comparabila 2*	*Comparabila 3*	*Comparabila 4*
Valoare oferta (€)		56,500	54,000	37,500	29,000
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Pret estimat (€)		**53,675**	**51,300**	**35,625**	**27,550**
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 (€)		**53,675**	**51,300**	**35,625**	**27,550**
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		**53,675**	**51,300**	**35,625**	**27,550**
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		**53,675**	**51,300**	**35,625**	**27,550**
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 (€)		**53,675**	**51,300**	**35,625**	**27,550**
Conditiile pietei	Iulie 2019	iulie 2019	Iulie 2019	Iulie 2019	iulie 2019
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		**53,675**	**51,300**	**35,625**	**27,550**
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Horea	Eroilor	Closca - similar	P-ta Unirii	Eroilor
Ajustare %		-10%	0%	-10%	-10%
Ajustare (€)	–	-5368	0	-3563	-2755
Pret ajustat (€)		48,308	51,300	32,063	24,795
Etaj/Regim inaltime	S/S+P	la Subsol	P/P	Demisol /D+P+E	Subsol /S+P+2E
Ajustare %		0%	-50%	0%	0%
Ajustare (€)		0	-25650	0	0
Pret corectat (€)	–	48,308	25,650	32,063	24,795
Suprafata utila	74.52	113.00	37.00	30.00	30.00
Ajustare (€)		-13160	41617	33307	25757
Pret ajustat (€)		35,147	67,267	65,369	50,552
Tamplarie exterioara	metalica	similar	lemn	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)	–	0	0	0	0
Pret ajustat (€)		35,147	67,267	65,369	50,552
An constructie	anii 1900	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		35,147	67,267	65,369	50,552
Tip apartament	spatiu	similar	spatiu	spatiu subsol	spatiu subsol

21

	depozitare		comercial		
Ajustare %		0%	-30%	0%	0%
Ajustare (€)		0	-15,390	0	0
Pret ajustat (€)		35,147	51,877	65,369	50,552
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	inst deteriorate , fara racorduri si bransamente	similar	curent el , gaz , apa , canal	curent el , apa	c.el, apa,
Ajustare %		0%	-10%	-5%	-5%
Ajustare (€)		0	-6,727	-3,268	-2,528
Pret ajustat (€)		35,147	45,150	62,101	48,024
Finisaje	Finisaje inferioare	inferioare	medii	inferioare	inferioare
alim. curent electric	nu	nu	da	da	da
alim. apa	nu	nu	da	da	da
canalizare	nu	nu	da	nu	nu
centr. termica	nu	nu	nu	nu	nu
buc. echip, mob.	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	-20%	-5%	-5%
Ajustare (€)		0	-7400	-1500	-1500
Pret ajustat (€)		35,147	37,750	60,601	46,524
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Pret ajustat (€)		35,147	37,750	60,601	46,524
Anexe:					
boxa	nu	-	-	-	-
nr. grupuri sanitare	1 (neamenajat)	1 (neamenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (neamenajate)
Ajustare (€)		0%	-10%	-10%	0%
Pret ajustat (€)		**35,147**	33,975	54,541	46,524
parcare /boxa	nu	nu	boxa la subsol	nu	nu
Ajustare %		0%	-2%	0%	0%
Ajustare (€)		0	1100	0	0
Pret ajustat (€)		**35,147**	**35,075**	**54,541**	**46,524**
Ajustare totala bruta absoluta - Euro		18,528	97,883	41,637	32,540
Ajustare totala bruta absoluta - %		34.5%	190.8%	116.9%	118.1%
Numar ajustari		2	7	6	4
Valoarea estimata (Euro)		**35,147**	**CONCLUZIE:** Comparabila 1 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%, Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale.		
Valoarea rotunjita (Euro)		**35,150**			
Valoarea (lei)		**166,066**			

ANEXA 5

Comparabile utilizate in evaluare

5.1-Comparabile utilizate in Abordarea prin piata

Comparabila 1

https://www.imoradar24.ro/anunturi/113-mp-spatiu-comercial-vanzare-cluj-napoca-0-28909906

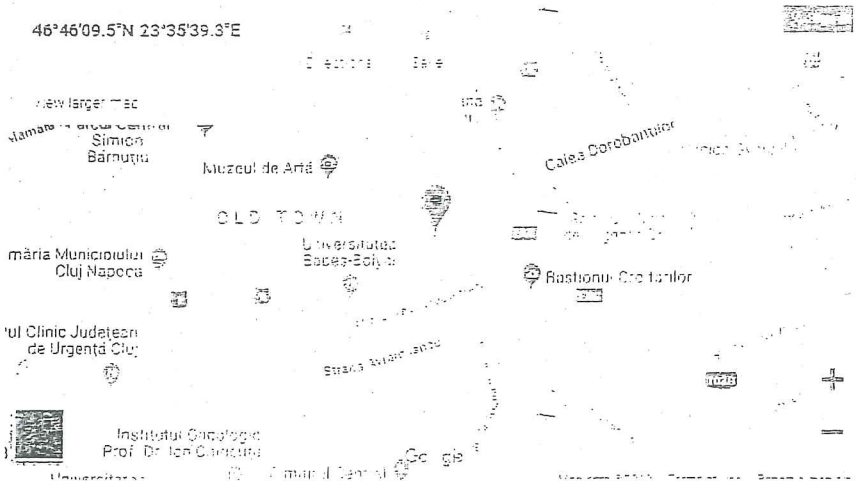
Vanzare spatiu 113mp. ultracentral.
zona strazii Eroilor

Detalii

Suprafață utilă:	113 m²	Total etaje:	1
Etaj	Demisol	Tip spatiu:	Spații comerciale

Descriere

Alverna imobiliare vinde spatiu in Cluj-Napoca zona ultra centrala, zona strazii Eroilor cu o suprafata utila de 113mp. Spatiul se gaseste la subsolul unei cladiri, iar accesul se face din curtea interioara. Pretabil pentru orice activitate exclus alimentate publica. Spatiul necesita renovare iar compartimentarea se regaseste in fotografii. Pentru informatii sau vizionari nu ezitati sa ne contactati ID: ALV666073 Suprafata construita: 113 mp Nr. niveluri: 1 pretvanzare: 56500 monedavanzare: EUR pretvanzaremp: 500 monedavanzaremp: EUR Disponibilitate proprietate: imediat



23

Comparabila 2- este la Parter- ajustare negative 50% conform Ordinului Arhitectilor din Romania
https://www.imoradar24.ro/anunturi/37-mp-spatiu-comercial-vanzare-horea-0-27655518

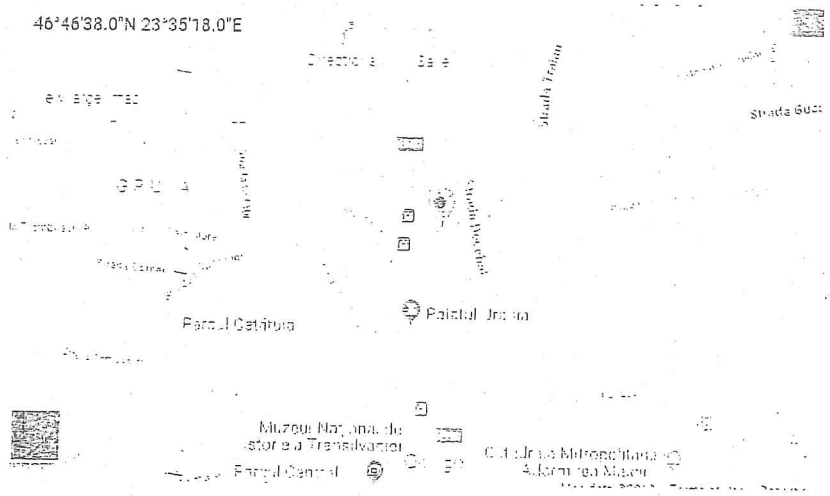
Vânzător
RE/MAX BEST
54.000 € negociabil
Telefon
0787560224

Detalii

Suprafață utilă:	37 m²	Comision 0%:	Da
Etaj	Parter	Tip spatiu:	Spatii comerciale

Descriere

Comision 0% pentru cumparator. RE/MAX Best oferă spre vânzare în exclusivitate un imobil cu două camere situat într-o zona centrală a orașului respectiv în imediata apropiere a străzii Horea. O oferta de interes a orașului. Imobilul situat la parter are o suprafata de 37mp compartimentat în două camere și o baie iar la subsolul clădirii mai este o încăpere cu o suprafata de 8mp. Imobilul face parte dintr-o clădire care dispune de o curte comuna. Posibilitatea de transformare într-un spațiu comercial reprezinta atuul principal în acest sens fiind disponibila crearea accesului din strada principala. În sustinerea interesului ca imobilul dispune de curent în fazu și aer conditionat. Aceasta este o investitie oportuna prin poziționarea centrala de care o are fiind situat pe strada Closca. De asemenea în imediata apropiere se afla mijloacele de transport în comun precum și alte puncte de interes facultati, banci, spații comerciale, restaurante. Cabinetul este la o distanta de cca 5 min. de mers pe jos de Piata Mihai Viteazu. Pentru mai multe detalii și o posibila vizionare astepta-ma contactati. Nr grupuri sanitare: 1 Suprafata construita: 42 mp Nr. incaperi: 2 Pret negociabil: Da Utilitati generale: Curent,Apa,Canalizare Sau pret de vanzare: 54000 moneda de vanzare: EUR pret pe suprafata: 1459.46 moneda de vanzare: EUR Disponibilitate proprietate: imediat



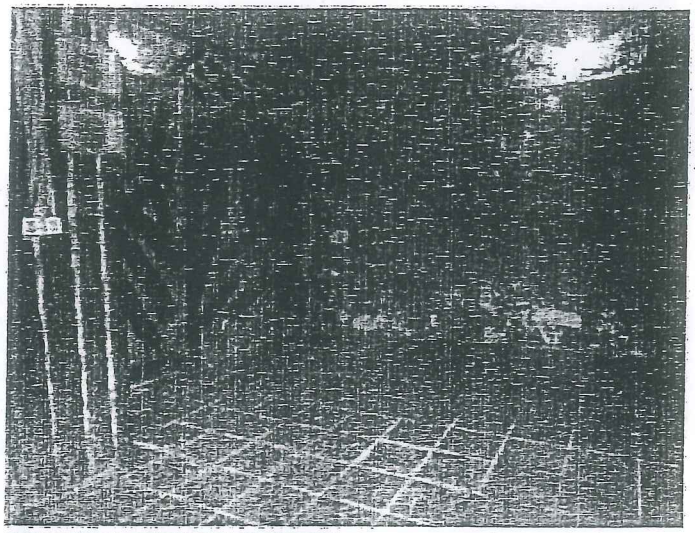
24

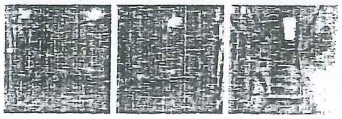
Comparabila 3

https://www.remsimobiliare.ro/rems-9656-ro-spatiu-central-zona-p-ta-unirii-30-mp-ideal-crama

Spatiu comercial de vanzare Cluj Napoca

Mă interesează | Adaugă la Favorite | Tipărește





Nr vizualizari oferta: 1816

0737035865
0364736015

Simona Borsan
departamentul rezidential
simona.borsan@remsimobiliare.ro

ID: REMS 9656

Cere detalii despre aceasta oferta

Nume:

Email:

Telefon:

Mesaj:

As dori sa ma contactati pentru oferta cu ID: REMS 9656

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

Trimite

Pret vanzare: 37500 €

Va propunem spre vanzare un spatiu situat la demisol in zona Pta Unirii suprafata 30 mp intrare din curtea interioara. Se preteaza pentru oferte activitati comerciale

Detalii generale proprietate

Judet	Cluj
Localitate	Cluj Napoca
Cartier	Centru
Vecinatati	Piata Unirii
Tip Tranzactie	Vanzare

Specificatii

Grad finisare	clasic

Dotari

- Utilitati generale: Curent, Apa
- Contorizare: Apometre

Caracteristici

Tip Spatiu	comercial
Clasa birouri	C
Suprafata disponibila	30 m²
Open Space	Da
Nr. Camere	1
Niveluri	B+P+1E
An constructie	1990
Tip imobil	casa/vila
Structura de rezistenta	beton
An constructie	1990

Comparabila 4

https://www.weltimobiliare.ro/vanzare-spatiu-comercial-cluj-napoca-centru-id-23811.html

De vanzare spatiu comercial, untracentral, 30 mp

ID 14112

Pret vanzare: 29.000 € (967 €/m²)

CARACTERISTICI

Tip spatiu: Spatiu Comercial

Suprafata utila: 30 m²

Nr. incaperi:

Bai: –

Terase: –

Tip parcare: –

Nr. garaje: –

Tip oferta: Vanzare

Disponibilitate: Imediat

Suprafata teren: –

Suprafata curte: –

DESCRIERE SUPRAFATA

Oferta publicata de

Bogdan Petru

Broker

0756.223365

petru.bogdan@weltimobiliare.ro

Date contact agentie:

0740.554422

0727.722247

office@weltimobiliare.ro

Cere detalii despre oferta cu ID 14112

Nume:

Telefon:

Address

petru.bogdan@weltimobiliare.ro

Date contact agentie:

0740.554422

0727.722247

office@weltimobiliare.ro

Cere detalii despre oferta cu ID 14112

Nume:

Telefon:

Email:

Mesaj:

Doresc sa fau contactat de un agent imobiliar al Welt Imobiliare pentru oferta aceasta.

Sunt de acord cu prelucrarea datelor mele personale conform Politica de Confidentialitate, in vederea raspunderii la solicitarile mele.

Trimite

Vezi toate ofertele administrate de Bogdan Petru

Utilizatorii generale: Birouri, Birouri

Detalii: Birouri, Birouri, Birouri

Desenele recomandate: Oferta nr. 14112

Adauga la favorite

TOUCH TECH

Partener IMMOFLUX

Termeni si conditii | Politica de confidentialitate | Politica de utilizare a cookie-urilor | ANPC

Address

26

5.2 Comparabile utilizate in Abordarea prin venit

Comparabila 1- 150 mp- 6.6 euro/ mp

https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-inch X9EV1400S?lista=103345662

Spatiu comercial, 4 camere, 2 intrari, 150 mp, Central

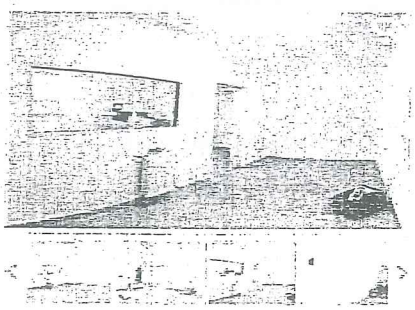
Cluj-Napoca, zona Central vezi harta

Inchiriere Spatiu comercial

[illegible] mp / lună

[illegible] / lună

Suprafata totala disponibila	150 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafata totala a proprietatii	150 mp
Spatiu construit	exista
An construire	1985
Vizibilitate	12:00/20:00



Sesizează abuz

PRIVO IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

Adrian Lazar (Privo Imobiliare)

0725.886.967

Numele tău:

Telefon

Email

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile Spatiicomerciale.ro

Spații disponibile

Suprafata comerciala	150 mp
Chirie [illegible]	6,66 EUR/mp (total: 1000 EUR/lună)
Disponibil	imediat

Alte detalii despre proprietate

Oferta ID: 2104

Vă prezentăm un spațiu comercial (în acte notar), ideal pentru persoanele care doresc să își desfășoare activitatea într-o zonă cu trafic ridicat și interes, acces ușor catre Centrul orașului, cât și toate punctele de interes ale orașului.

PRIVO IMOBILIARE închiriază spațiu comercial, cu o suprafață utilă de 150 mp, situat la demisolul, respectiv parterul unui imobil din zona Centrala a orașului. Spațiul beneficiază de centrală termică proprie, geamuri termopan din tâmplărie PVC, acces la servicii de comunicații electronice prin cablu și 2 căi de acces.

Spatiul comercial este impartit in 4 incaperi decomandate si 2 bai. Este disponibil pentru ocupare imediata.

Contactati-ne cu incredere pacea aceasta oferta se potriveste necesitatilor dumneavoastra pentru vizionari sau mai multe detalii.

Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 150 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vecini cunoscuti:
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Gaz,CATV)
Finisaje - Podele (Parchet)
pretinchiriere: 1000
monecainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 6.66666666666667
monecainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret

Comparabila 2- 166 mp- 6.32 euro/ mp

https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/semicentral/spatiu-comercial-de-inchiriat-X4HK1400B?lista=103345662

Închiriere spațiu comercial lângă Spitalul Clinic Municipal

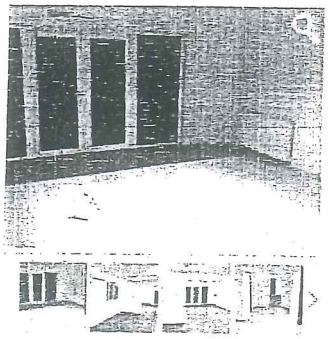
Cluj-Napoca, zona Semicentrala, [illegible] lângă

De închiriere: Spațiu comercial

[illegible] mp / lună

[illegible] / lună

Suprafață totală	166 mp
[illegible]	
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală [illegible]	166 mp
[illegible]	18/04/2019



Salvează anunț

IMOCENTRAL

Cere detalii despre această proprietate

Paul Ioana (Consilier imobiliar)

0737.124.324

Alte telefoane:

0743.158.035

Numele tău:

Telefon

Email

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Spații disponibile

Suprafață [illegible]	166 mp
Chirie [illegible]	6.32 EUR/mp/lună (1.050 EUR/luna) Comision 50%
Disponibil [illegible]	imediat

Alte detalii despre proprietate

Agenția imobiliară modernă intermediază închirierea unui spațiu comercial situat în zona Semicentrala din Cluj Napoca. Spațiul este situat la parterul unei clădiri cu regim de înălțime D+P+7E, lângă spitalul Clinic Municipal. Are suprafața utilă de 166mp - terasa 200mp recent renovat. Este compartimentat în 3 birouri, hol, 1 spațiu front desk, 1 cameră depozitare și 1 grup sanitar.

Spațiul se predă finisat cu CT proprie și aer condiționat. Există posibilitatea de a mutarea contractului de apă și canal subterane. Prețul solicitat este de 1050 Euro + TVA

Nr. locuri: 4

Utilități - Climatizare (Aer condiționat), Acces internet (Fibra optică), Utilitate generală (Curent, Apă, Canalizare, Gaz, CATV), Telefon, Telefon international

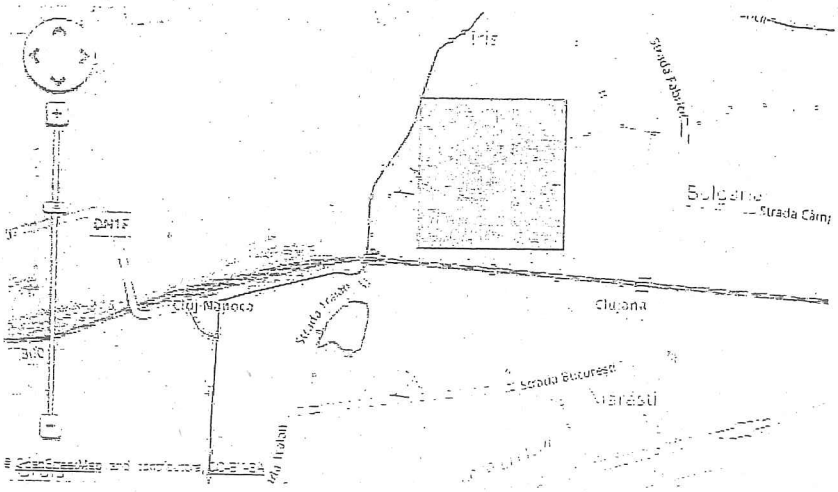
preț închiriere: 1050

moneda închiriere: EUR

preț închiriere unitar: 6.3253 (vezi tot în București)

moneda chirie unitar: EUR

Disponibil la proprietate: Imediat



28

Comparabila 3- 183 mp- 4.37 euro/mp

https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-inch X01V14030?lista=103345662

Inchiriere Spatiu comercial 4 incaperi; 183 mp; 2 bai

EDIL

Suna la

0721.290.522

Alte telefoane:

0264 590 577

0744 634 458

0264 450 609 (fax)

Numele tău:

Telefon

Email

Suprafata totala	183 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafata utila	183 mp
An construcie	1990
Modificat la	11.07.2019

Spatii disponibile

Suprafata comerciala	183 mp
Chirie / luna	4.37 EUR/mp (800 EUR/luna). Contract 3% lunar/trimestrial
Disponibil	Ocupat

Alte detalii despre proprietate

Dacă ne sunați de la EDIL vă oferim spațiu comercial de închiriere în CLUJ-NAPOCA, cartierul CENTRAL în apropierea de CENTRU. Imobilul este o clădire cu suprafața utilă de 183 mp. Caracteristici construcție: construit din beton. Spațiul comercial are următoarele caracteristici: 2 grupuri sanitare, ferestre de termopan, ușa metalică, faianța modernă, gresie modernă. Stare interior: bună. Sistemul de încălzire: cuptor de centrală proprie, utilități generale: apă, gaz, curent, canalizare. Dacă vă place această ofertă sau pentru alte oferte nu ezitați să ne contactați telefonic sau la sediul nostru EDIL, Str. Iuliu Maniu, Nr. 17, Cluj-Napoca
ID: SCOJ295531

Nr grupuri sanitare: 2
Nr incaperi: 4

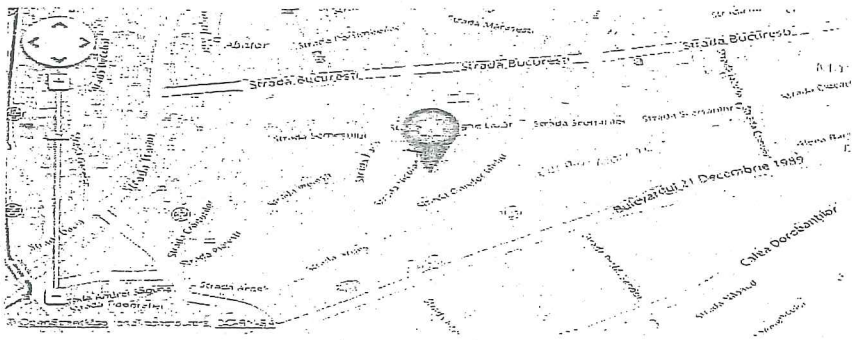
La Dorally se poate!

Detalii aici!

Alte detalii despre proprietate

Dacă ne sunați de la EDIL vă oferim spațiu comercial de închiriere în CLUJ-NAPOCA, cartierul CENTRAL în apropierea de CENTRU. Imobilul este o clădire cu suprafața utilă de 183 mp. Caracteristici construcție: construit din beton. Spațiul comercial are următoarele caracteristici: 2 grupuri sanitare, ferestre de termopan, ușa metalică, faianța modernă, gresie modernă. Stare interior: bună. Sistemul de încălzire: cuptor de centrală proprie, utilități generale: apă, gaz, curent, canalizare. Dacă vă place această ofertă sau pentru alte oferte nu ezitați să ne contactați telefonic sau la sediul nostru EDIL, Str. Iuliu Maniu, Nr. 17, Cluj-Napoca
(ID: SCOJ295531)

Nr grupuri sanitare: 2
Nr incaperi: 4
Finisaje - Podea: (Gresie), Stare interior: (Bunăstare)
Preț/mp/lunar: 4.37€
Monedă chirie: EUR
Disponibilitate proprietate: Da



29

Comparabila 4 - 72 mp- 6.94 euro/mp

https://www.weltimobiliare.ro/inchiriere-spatiu-comercial-cluj-napoca-centru-id-37471.html

Spațiu comercial de închiriat

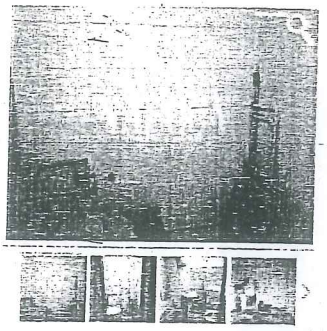
Cluj-Napoca, zona Centrul

De închiriat: Spațiu comercial

[illegible] mp / lună

[illegible] lună

Suprafață utilă (suprafață desfășurată)	72 mp
Tip imobil	Clădire de birouri
Suprafață totală (suprafață construită)	72 mp
Modificat la	10/07/2019



NAPOCA IMOBILIARE

Este detaliul despre această proprietate [illegible]

Sună la
0740.915.460
Alte telefoane:
0734 899 331

Numele tău:

Telefon:

Email

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Spații disponibile

Suprafață comercială	72 mp
Chirie [illegible]	6.94 EUR/mp /luna 500 EUR /luna Comision 50% + TVA
Disponibilitate	imediat
Etaj	Demisol

Alte detalii despre proprietate

Online și offline!

Detalii [illegible]

Spațiu comercial în centrul orașului Cluj-Napoca, zona străzii Eroilor [illegible]

Vă oferim un spațiu comercial pretabil pentru diverse nișe de servicii, situat la demisol unui imobil cu [illegible] de 2 niveluri, cu o suprafață utilă de 72 mp.

Imobilul este format din
- 4 birouri
- 2 zone spații de depozitare
- 2 grupuri sanitare

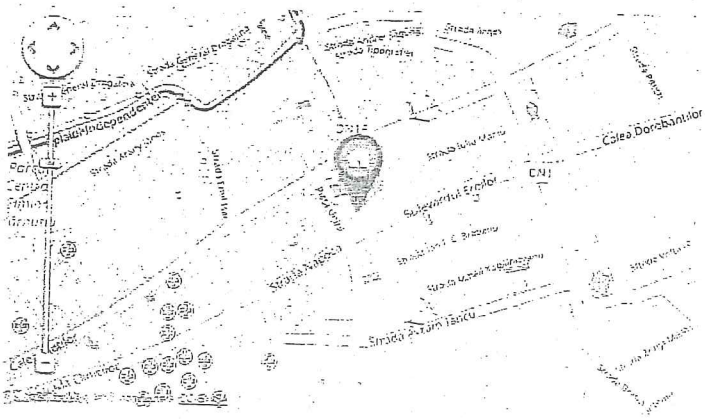
Se bucură de toate facilitățile unei clădiri, inclusiv curent trifazat.

Finisajele moderne sunt evidențiate prin: pardoseala cu parchet laminat și gresie modernă, gresie și faianță modernă în baie, perete cu vopsea lavabilă, centrală termică pe condensare, geamuri termopolizante PVC, ușă interioară din PVC, ușă din PVC la intrare.

Spațiul beneficiază de 3 intrări separate.

Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați!

Nr grupuri sanitare: 2
Nr birouri: 4
Utilități - Sistem încălzire: Centrală proprie; Utilități generale: Curent; Curent trifazat; Apă; Canalizare;
Finisaje - Podele: Gresie,Parchet laminat; Tavan: Lumină naturală; Ferestre cu geam termopan: PVC;
Dotări - Dotări imobil: Intrerfon;
An construcție: înainte de 1990
Suprafața totală: 500
Manevă/Chirie: EUR
Disponibilitate în viitor: imediat



30

Comparabila 5- 106 mp - 7.54 euro/mp

https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/semicentral/spatiu-comercial-de-inchiriat-X90R14043?lista=103345662

Spatiu comercial, 106 mp, Semicentral

Cluj-Napoca, zona Semicentral

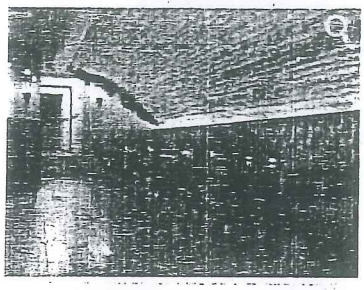
ZOOM IMOBILIARE

De închiriat: Spatiu comercial

mp/lună

lună

Suprafata totala disponibilă	106 mp
Tip imobil	Demiru comercial
Suprafata utila a proprietatii	106 mp
Stadiu construcție	există
An construcție	1980
Modificat la	11.07.2012



Salvează acum

Care detalii doriți despre această proprietate

Paul Mihut (Consilier imobiliar)

0738.149.130

Alte telefoane:

0264.580.630

Numele tău:

Telefon

Email

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Spații disponibile

Suprafata comercială	106 mp
Chirie/mp/lună	7.54 EUR/mp (total: 800 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Durată	1 an

Alte detalii despre proprietate

ID PROPRIETATE: ID 5449

Zoom Imobiliare va oferă spre închiriere un spațiu comercial, în zona străzii Eroilor Clujului

Spațiul este situat în un demisol, element renovat, compartimentat astfel: 3 încăperi, 2 băi, 2 depozite

Este autorizat pentru activități de birouri care se permit activități cu program de la ora 22

Zona în care se regăsește spațiul este foarte bună, cu vad comercial, accesibilă de mijloacele de transport în comun și cu acces rapid spre cele mai importante puncte de interes din zona centrală

Zona în care se regăsește spațiul este foarte bună, cu vad comercial, accesibilă de mijloacele de transport în comun și cu acces rapid spre cele mai importante puncte de interes din zona centrală.

Structura rezistenta: caramida
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 106 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vecini cunoscuti:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strada, Asfaltate
Utilitati - Utilitati generale, Curent, Apa, Canalizare, Gaz
Finisaje - Podele, Gresie, Parchet
pretinc minim: 800
moneda pretinc minim: EUR
pretinc mineur unitar: 7.547169... vezi toti numarii 08
moneda pretinc mineur unitar: EUR
Disponibil de la proprietate: imediat
Alte detalii: nici

Comparabila 6- 100 mp- 8 euro/ mp

https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-inchi X9PL14013?lista=103345662

Spatiu zona centrala COMISION 0%

Cluj-Napoca, zona Centrala

Cluj-Napoca, Centru, vezi harta

CAPITAL CAPITAL IMOBILIARE

Tip Proprietate: Spatii comerciale

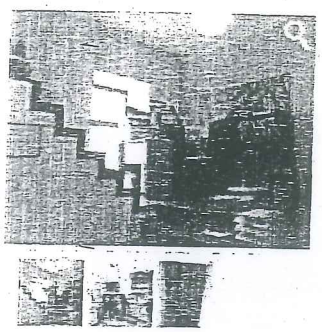
Suprafata utila: 100 mp

Tip imobil: Casa Vila

Suprafata teren: 100 mp

Regim inaltime: D+P

Vizitat la: 15.05.2019



Office Capital

0731.034.035

Alte telefoane:

0723 745 450

Numele tău:

Telefon

Email

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Spații disponibile

Suprafata utila: 100 mp

Chirie: 8 EUR/mp/luna 800 EUR/luna Domeniu: Birouri/Cabinete

Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

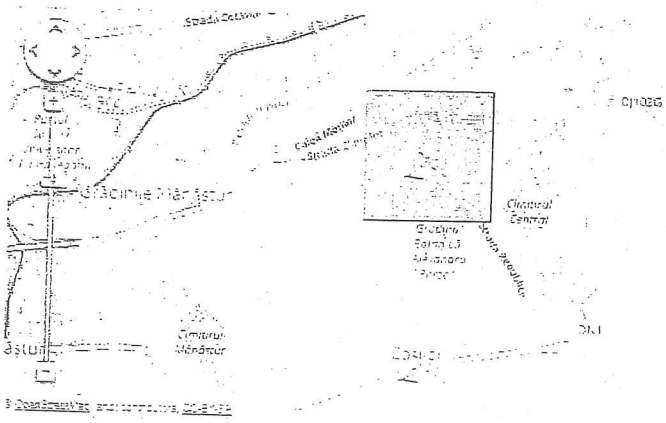
Capital Imobiliare oferă spre închiriere spațiu comercial situat în centrul orașului Cluj-Napoca.
Proprietatea este compartimentată astfel: 1 cameră parter, 2 camere deasupra, 1 pod.
Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați!

Structura rezistenta: caramida
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 115 mp
Nr garaje: 0
Nr locuri parcare: 3
Utilitati - Sistem incalzire: Centrala proprie Calorifere, Contor general, Curent, Apa Canalizare, Gaz

Structura rezistenta: caramida
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 115 mp
Nr garaje: 0
Nr locuri parcare: 3
Utilitati - Sistem incalzire: Centrala proprie Calorifere, Contor general, Curent, Apa Canalizare, Gaz
Finisaje - Podea: Mochete, Pereti: Tencuiala, Tamplarie: Lemn natural, Ferestre cu geam termopan: PVC
Dotari - Comunicare: Abonament Contor date, Contor gaz

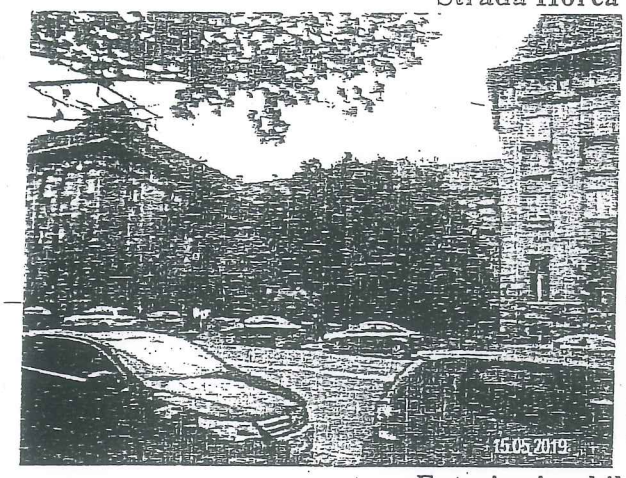
Preț de închiriere: 800
Moneda de închiriere: EUR

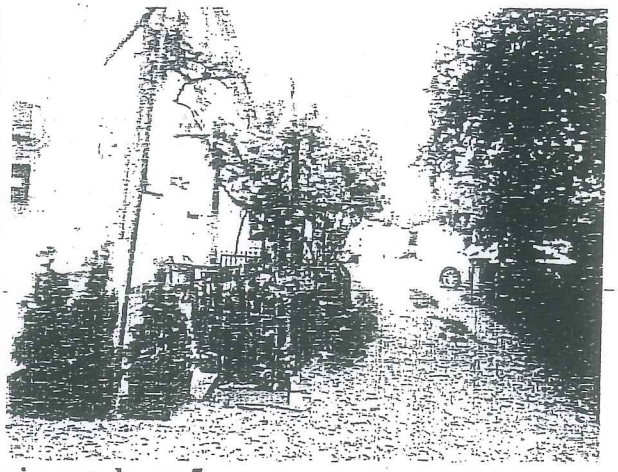
Disponibilitate proprietate: 1 luni



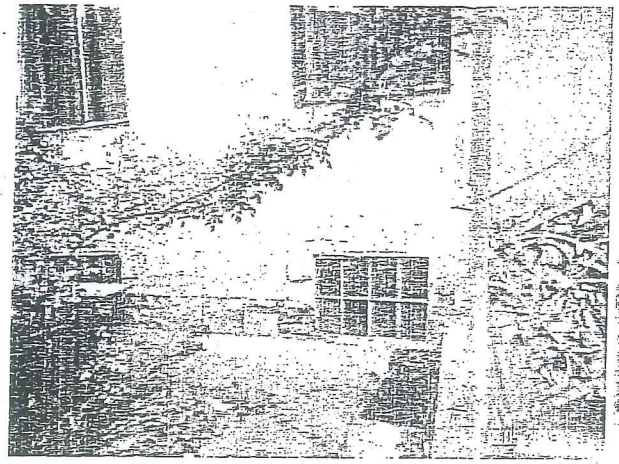
32

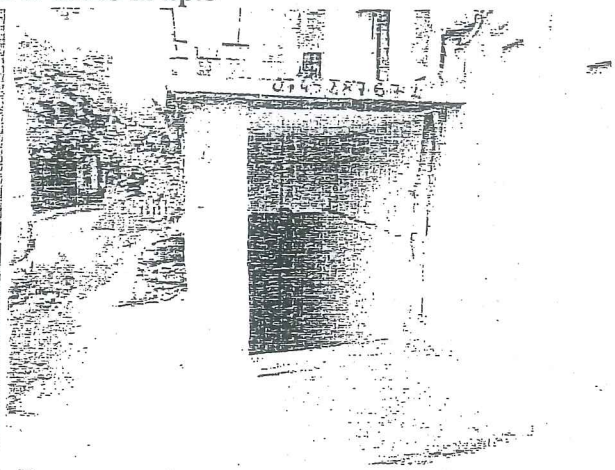
Fotografii Proprietate imobiliara str. Horea nr. 42-44 , ap.nr. 5 situat la subsol
Strada Horea si Vecinatati



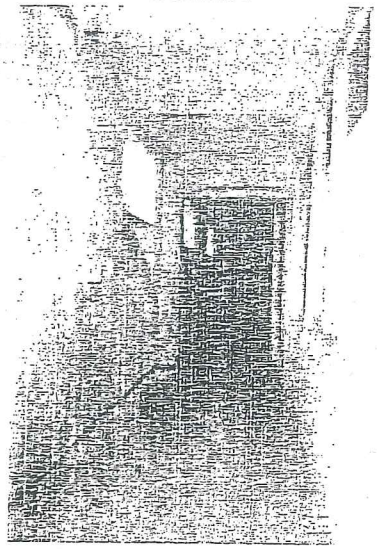


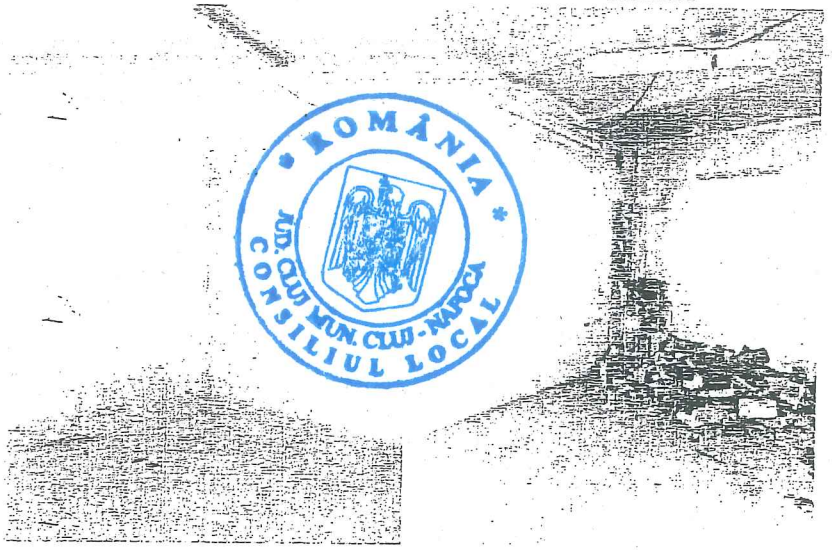
Exterior imobil si acces la ap.5





Coridor Atelier Atelier





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA PENTRU APLICARE A LEGII NR. 550/2002

Anexa 2 la Hotărârea nr. 430/2020

CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, HOREA NR. 42-44, SUBSOL 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. 391/2019, a H.C.L. nr. 402/2019 și a H.C.L. nr. 430/2020 privind însușirea raportului de evaluare.

Licitația publică cu strigare, va avea loc la sediul vânzătorului din Cluj-Napoca, str. Moților 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. Moților nr. 1-3 vinde prin licitație publică cu strigare, spațiul comercial situat în municipiul Cluj-Napoca, Horea Nr. 42-44, Et. Subsol, Ap. 5.

Spațiul este înscris în C.F. colectiv nr. 259388-C1, C.F. individual nr. 259388-C1-U5, nr. Topografic 9877/1/1/V, cu suprafața utilă conform C.F. de 74,52 mp., și este compus din 1 atelier, 1 coridor, 1 wc, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 17,96/100 parte.

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 166.100 lei, echivalent a 35.150 euro, calculat la cursul euro/leu de 1 euro = 4,7245 lei, valabil la data de 08.07.2019. 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. Moților 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 8.436 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 poate fi folosit 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. Moților 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

ROMÂNIA
JUD. CLUJ MUN. CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL

Șef Serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Cătălina Gherasim