

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vasile Goldiș nr. 1, ap. 3 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vasile Goldiș nr. 1, ap. 3 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 659305/1/23.11.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 659503/45/30/23.11.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vasile Goldiș nr. 1, ap. 3 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare prevederile art. 199 alin. 2, 354, 355 și 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 670, 676 din Codul civil, ale art. 9 din Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, anexă la Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ale art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, precum și ale art. 5 și 6 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vasile Goldiș nr. 1, ap. 3, întocmit de S.C. Click Eval S.R.L., prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Gastaldo Anton, potrivit căruia valoarea imobilului este de 29.657 euro fără T.V.A., conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vasile Goldiș nr. 1, ap. 3, identificat cu nr. topo 275/2/III, înscris în CF nr. 254464-C1-U11 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 20,54/100 parte și Póka Estera, în cotă de 79,46/100 parte, prin atribuirea cotei de 20,54/100 parte, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în favoarea numitei Póka Estera, cu plata unei sulte în valoare de 6.092 euro, fără T.V.A., potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Click Eval S.R.L. prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Gastaldo Anton.

(2) Póka Estera va efectua plata sulte, reprezentând contravaloarea cotei de 20,54/100 parte din imobil, în valoare de 6.092 euro, fără T.V.A., la cursul B.N.R. din data plății, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei

hotărâri.

Art. 3. Se mandatează doamna Oláh Emese pentru semnarea actului de partaj în forma autentică.

Art. 4. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, conform prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



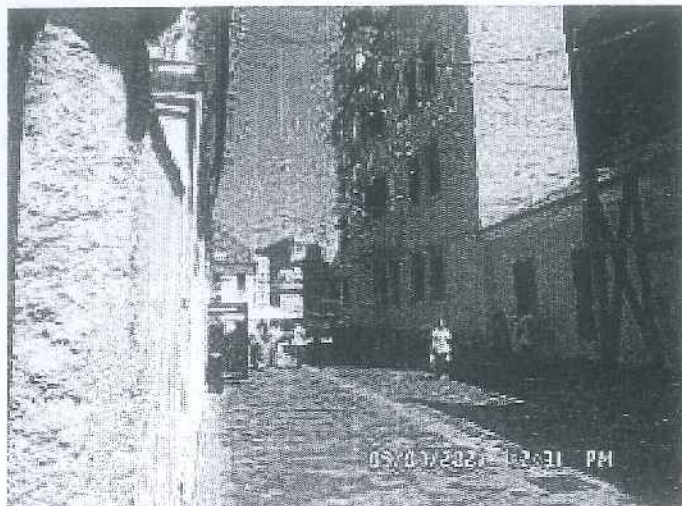
Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

SC CLICK EVAL SRL
J/15/176/2010
CUI-26713687

Targoviste, Telefon: 0723.334.671
Brasov, Telefon: 0712.549.595
office@clিকেval.ro

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA tip : apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100
Scopul este calculul valorii de piață a imobilelor în vederea stabilirii pretului de vânzare/cumpărare



Adresa: Cluj Napoca, Str. Vasile Goldis, nr.1, et. parter, ap.3, Jud. Cluj
Proprietar: Statul Roman, în administrarea operativă a Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca
Client/Destinatar: Municipiul Cluj-Napoca
Data de referință a evaluării: 14.07.2021
Data inspecției: 09.07.2021
Data raportului de evaluare: 14.07.2021

Elaborat de:
SC Click Eval SRL
Membru corporativ ANEVAR
Nr. Autorizație 0212/2021
Prim Expert Evaluator Autorizat ANEVAR Gastaldo Anton
Nr. Legitimatie 122512/2021

Anton Gastaldo Digitally signed by CLICK EVAL SRL
Date: 2021.09.10 11:03:07 +03:00

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

Cuprins

Sinteza raportului.....	3
Certificare.....	4
Capitolul 1.Termenii de referinta ai evaluarii.....	6
1.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	6
1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati.....	6
1.3 Scopul evaluării.....	8
1.4 Identificarea proprietatii subiect, dreptul proprietatii evaluate.....	8
1.5 Tipul valorii.....	8
1.6 Data evaluarii, inspectiei, data raportului.....	8
1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării.....	8
1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	8
1.9 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
1.10 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardul de Evaluare a bunurilor, editia 2020.....	9
1.11 Descrierea raportului.....	9
Capitolul 2.Colectarea datelor si descrierea bunului imobil evaluat.....	10
2.1 Date despre aria pietei, localizare, oras, vecinatati, comparabile.....	10
2.2 Date despre bunul de evaluat, situatia juridica, istoricul vanzarilor, oferta si cerere.....	11
Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare.....	14
3.1 Analiza cererii.....	14
3.2 Analiza ofertei competitive.....	14
3.3 Echilibrul pietii, concluzii.....	14
Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare.....	15
4.1 Descrierea abordarilor.....	15
4.2 Abordarea prin piata.....	15
4.3 Abordarea prin venit.....	22
4.4 Abordarea prin cost	23
Capitolul 5.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	31
Anexe.....	33
Documente.....	34

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camara, 1 WC in cota de 2,67/100

SINTEZA RAPORTULUI

1. Obiectul supus evaluării :Imobil apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camara, 1 WC in cota de 2,67/100 conform extras CF 254464-C1-U11.
2. Scopul este calculul valorii de piata a imobilelor in vederea stabilirii pretului de vanzare/cumparare
3. Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare la data raportului de evaluare 14.07.2021 și corelat cu specificul economiei de piață liberă, astfel: documentarea pe baza informatiilor furnizate de catre Municipiul Cluj-Napoca; inspectia amplasamentului si al zonei, stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata în prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluării; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Proprietatea imobiliara este de tip apartament, iar evaluarea se va face conform următoarelor acte normative și standarde:

- Extrase din actele puse la dispozitie de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020, ANEVAR
- Informații și date de pe piața imobiliară, oferite în special de aplicatiile informatice Argus si Imobiliare.ro.

4. Proprietar: Statul Roman, in administrarea operativa a Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca
5. Solicitant lucrare: Municipiul Cluj-Napoca
6. Data de referinta a evaluării: 14.07.2021
7. Data inspectiei: 09.07.2021
8. Data raportului de evaluare: 14.07.2021
9. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării sunt în principal următoarele:

Extras CF 254464-C1-U11 pus la dispozitie de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

Valoarea evaluata

Raportul de evaluare determina valoarea de piata a proprietății imobiliare in urma calculelor efectuate si din analiza comparativă a datelor detinute de evaluator.

Pentru imobilele în cauză evaluatorul propune următoarele valori:

- Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru teren: neaplicata-teren in indiviziune
- Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru cladire: 29657euro
- Abordarea prin metoda costului pentru cladire: neaplicata

In opinia evaluatorului valoarea de piata este cea determinata prin metoda comparatiei directe pentru cladire, respectiv:

29657 euro,echivalent: 146.159lei,

Valoarea nu contine TVA

Cursul de schimb BNR la data de referinta: 1 EURO = 4,9283 lei

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camara, 1 WC în cota de 2,67/100

CERTIFICARE

Imobil - apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camara, 1 WC în cota de 2,67/100 conform extras CF 254464-C1-U11.

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistentă profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect
- pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data 14.07.2021, este estimată la
- 29657 euro.
- Societatea noastră a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2021 la brokerul de asigurări UNIQA ASIGURARI S.A, societate de asigurări care se numără printre liderii pieței românești de asigurări generale și furnizează servicii pentru peste 470.000 de clienți, oferind un portofoliu complet de produse care respectă nevoile clienților și tendințele pieței. Numarul politelor Seria RC Nr. 0523.176 valabila de la 01.01.2021 la 31.12.2021.

Prezentare evaluator:

Evaluator membru titular ANEVAR GASTALDO ANTON

Telefon: 0380.92.334.671

e-mail: office@clিকেval.ro

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100



Semnătura si data certificării

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia:

Evaluarea este realizata de catre S.C. Click Eval S.R.L., societate specializata in lucrari de analiza si evaluare, Membru Corporativ ANEVAR avand certificat nr. 0212/2021.

Expert Evaluator Gastaldo Anton, a redactat aceasta lucrare in calitate de evaluator extern, fiind autorizat EPI cu Nr. Legitimatie ANEVAR 12722/2021, cu o experienta de 20 ani in domeniul evaluarilor. El va fi ajutat de Gastaldo Maria- Expert Evaluator ANEVAR -autorizata EPI, cu Nr. Legitimatie ANEVAR 12723/2021, cu o experienta de 12 ani in domeniul evaluarilor imobiliare (si de curand, acreditata pentru specializarea EBM), precum si de Nedea Cristina - operator calculator.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala, nefiind afectat de vreun conflict de interese cu destinatarul/utilizatorul lucrarii.

Evaluatorul detine suficiente cunostinte despre piata locala si nationala a bunurilor evaluate si este in masura sa efectueze in mod competent servicii de consultanta in domeniul evaluarii bunurilor imobile (cladiri).

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați:

Link: <https://primariaclujnapoca.ro/primarie/>

Primăria Cluj-Napoca este situată pe Calea Moșilor, numărul 3, în centrul orașului.

Raportul de evaluare poate fi utilizat de clientul/achizitorul serviciului de evaluare:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu restricție de nepublicare a evaluarii sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

1.3. Scopul pentru care este solicitata evaluarea:

In caietul de sarcini prezentat la achizitia publica, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA a solicitat „servicii de evaluare efectuate de evaluatori autorizati pentru anul 2021.”

Scopul este calculul valorii imobilelor în vederea vanzarii/cumpararii.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare - subiect al evaluării

Imobil apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camera, 1 WC in cota de 2,67/100 conform extras CF 254464-C1-U11.

1.5. Tipul valorii : Definitia valorii de piata conform Standardului de Evaluare a Bunurilor, editia 2020 Anevar este:

„Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotarat, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. prețul se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; costul reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.

1.6. *Data evaluării* reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată și coincide cu data întocmirii raportului de evaluare: 14.07.2021

Data întocmirii raportului de evaluare: 14.07.2021

Data inspecției: 09.07.2021

1.7. *Documentarea pentru efectuarea evaluării:*

Inspectia pe teren: Inspectia este completa, exterior si interior, a fost efectuata de Gastaldo Maria fiind insotita de un reprezentant al Primariei Cluj-Napoca.

Identificarea si preluarea datelor referitoare la suprafata, s-a facut in baza actelor puse la dispozitie de client unde se gasesc referiri la cladirea subiect din care rezulta ca se afla in Cluj Napoca, Str. Vasile Goldis, nr.1, et. parter, ap.3, Jud. Cluj

Datele preluate din aceste acte reprezinta date de intrare, informatii relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra în sarcina evaluatorului.

Nu în ultimul rând, un ajutor important în documentare, l-au adus Analizele de piață ale perioadei actuale, efectuate de firme de prestigiu cum sunt:

-datele din Rapoartele emise de: <http://www.analizeimobiliare.ro/rapoarte/>,

-publicatiile periodice, precum si punctele de vedere autorizate ale ANEVAR în diferite aspecte legate de evaluare,

-aplicatia My Argus pusa la dispozitie de Agentia de Monitorizare si Statistica Imobiliara ARGUS, care ofera informatii din piata imobiliara la nivel national si grafice cu evolutia pretului de oferta de la data intrarii pe piata, pana în momentul iesirii/vanzarii.

1.8. *Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea:*

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020 ANEVAR.

- extras CF 254464-C1-U11.

Ipoteze și ipoteze speciale:

1.8.1. determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății evaluate:

1.8.2. -se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;

1.8.3. Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, valabile atât în prezent, cât și la date anterioare.” În motivarea celor de mai sus ANEVAR sustine ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

1.8.4. Acceptarea unei localizări aproximative a comparabilelor, la nivel de zonare (rezidențial, industrial, agricol) a localității, stabilită de Consiliile Locale, sau: central, median, periferic, acolo unde datele din anunțuri sunt insuficiente pentru a transpune amplasamentul în coordonate GPS.

1.8.5. Inspectia este completa, exterior si interior, a fost efectuata de Gastaldo Maria, fiind insotita de un reprezentant al Primariei Cluj-Napoca.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

1.9. *Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:* Destinatarul este clientul/achizitorul serviciului de evaluare: *MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și orice alt utilizator agreeat de acesta, cu restricție de nepublicare a evaluării sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.*

1.10. *Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității:* Evaluarea respecta Standardului de Evaluare a Bunurilor editia 2020- în vigoare la data evaluării, cu ipotezele și condițiile limitative specificate în Acordul privind sfera și conținutul evaluării.

Standardele sunt concepute pentru situații generale și nu pot acoperi orice situație particulară. Există situații în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Când apar astfel de situații, devierea nu va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

1.11. *Descrierea raportului:* Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare la data raportului de evaluare 14.07.2021 și corelat cu specificul economiei de piață liberă, astfel: documentarea pe baza informațiilor furnizate de către MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; inspectia amplasamentului și a zonei, stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluării; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

2.1 Date despre aria pietei, localizare, oras, vecinatati, comparabile

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspectia parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.

În cazul nostru: inspectia pe teren s-a efectuată de evaluator, însoțit de un reprezentant al clientului, s-a realizat atât din exterior, cât și din interior, cu detalii privind accesul, utilitățile, vecinătățile, care au relevanță pentru determinarea CMBU și implicit asupra valorii de piață.

Inspectia proprietății, efectuată de către evaluator, este suficientă încât să permită:

- identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;

dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată.

În cazul nostru: -se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;

- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

Inspectia proprietății imobiliare subiect s-a efectuat, împreună cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.

În urma inspectiei confirm corespondența dintre descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspectiei și faptul că nu sunt neconcordanțe observate.

Suprafețele utilizate în estimarea valorii se bazează pe documentele primite de la client, existând măsurători rezultate din acte emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

2.2 Analiza datelor

Descrierea proprietății subiect :

Imobil apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100 conform extras CF 254464-C1-U11.

Date despre JUDEȚUL Cluj:

Conform <https://ro.wikipedia.org/wiki/Cluj-Napoca>

Cluj-Napoca, Cluj până în 1974 și în limbajul cotidian este municipiul de reședință al județului Cluj, Transilvania, România. Având 324.576 de locuitori la recensământul din 2011, este al doilea oraș ca populație din România. Cu o istorie de peste două milenii, orașul este supranumit „Inima Transilvaniei” sau „Orașul Comoară”. Clujul este situat în nordul Depresiunii Transilvaniei, între Munții Apuseni și Câmpia Transilvaniei, pe valea râului Someșul Mic la confluența cu râul Nadăș și cinci alte pâraie. Datorită geografiei locale, orașul s-a dezvoltat mai ales pe axa est-vest, de-a lungul limitei sudice a Podișului Someșan fiind flancat la sud de dealul Feleac, iar la nord de dealul Lomb. Clujul este unul dintre cele mai importante centre academice, culturale, industriale și de afaceri din România. Acesta găzduiește sediile unor firme importante pe plan național, precum Banca Transilvania, producătorul de farmaceutice Terapia, producătorul de cosmetice Farmec și Berăria Ursus.

Începând cu anul 1990, în Cluj au avut loc mai multe schimbări de natură socială și economică, având drept cauză amplul proces de dezindustrializare a orașului. Pe plan demografic, Clujul a fost unul din puținele orașe din România în care populația nu a scăzut în epoca post-comunistă. Din punct de vedere economic, Clujul s-a reorientat de la o economie bazată pe industria prelucrătoare la o industrie bazată pe servicii și personal calificat. Singurul sector industrial semnificativ încă activ în limitele orașului este cel chimic (reprezentat prin fabrici precum Terapia), celelalte activități industriale fiind mutate în parcurile din localitățile alăturate, în special Baciul, Apahida și Jucu.

Clujul este împărțit în 20 de cartiere dispuse circular, în jurul centrului, care s-au constituit în trei faze principale. Înainte de jumătatea secolului al XX-lea, s-a dezvoltat Centrul, și cartierele Gruia și Andrei Mureșanu, împreună cu zonele imediat învecinate. Odată cu urbanizarea forțată din timpul regimului comunist, au fost create mai multe cartiere de blocuri: Mănăstur, Gheorgheni, Măraști, sau Zorilor. După revoluția din 1989, datorită liberalizării pieței imobiliare, suprafața construită a Clujului a crescut semnificativ, orașul dezvoltându-se în toate direcțiile, fapt care a dus la apariția unor noi cartiere precum Europa, Borhanci sau Sopor. Zona metropolitană Cluj cuprinde municipiul Cluj-Napoca și 19 comune din apropiere: Aiton, Apahida, Baciul, Bonțida, Borșa, Căianu, Chinteni, Ciurila, Cojocna, Feleacu, Florești, Gilău, Gârbău, Jucu, Petrești de Jos, Săvădisla, Sânpaul, Tureni și Vultureni. Conform recensământului din 2011, zona metropolitană Cluj-Napoca avea o populație de 411,379 de oameni. În anul 2020, era estimat că aceasta a crescut până în apropierea a 500,000 de oameni, în mare parte datorită migrației accentuate către Cluj-Napoca și comunele vecine: Florești, Baciul și Apahida.

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din România. Principalele atuuri, din punct de vedere economic, pe care le deține Clujul, sunt forța de muncă specializată, infrastructura de transport dezvoltată (aeroportul a cărui pistă și ofertă de servicii sunt în extindere), vocația multiculturală a orașului, potențialul turistic, mediul de afaceri dinamic și rata scăzută a șomajului, care se situează la aproximativ 1%.. Conform unui studiu al Băncii Mondiale, PIB-ul pe cap de locuitor al orașului raportat la puterea de cumpărare este la nivelul de 150% din media UE. Cluj-Napoca a dat naștere unor companii românești importante precum Brinel (IT), Farmec (cosmetice), Jolidon (lenjerie), Remarul 16 Februarie (trenuri și material rulant), Ursus (bere), EuroGSM (telefoane mobile și accesorii) și altele.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camara, 1 WC în cota de 2,67/100

În 2017, un studiu specializat constată că unul din 11 angajați din Cluj-Napoca lucrează în domeniul IT, iar în 2019 firmele IT&C clujene aveau aproape 20.000 de angajați și se apropiau de o cifră de afaceri de 1 miliard de euro. Pentru o mai bună colaborare, firmele din industrie au format asocieri între ele, cu mediul academic, cu administrația locală și cu diverse ONG-uri. Printre aceste asocieri se numără *Cluj IT Innovation Cluster* care include peste 70 de companii, sau *Transilvania IT Cluster*, care numără peste 120 de companii membre, care au împreună peste 8200 de angajați și o cifră de afaceri de peste 445 de milioane de euro.

Susținută de creșterile economice puternice înregistrate pe plan local precum și de cererea solidă de locuințe, piața rezidențială clujeană a cunoscut o adevărată explozie în 2016. Tot mai multe persoane tinere – majoritatea absolvenți ai unei instituții de învățământ superior – aleg să se stabilească în Cluj-Napoca, atrași de piața înfloritoare a muncii, inclusiv de multinaționalele care și-au deschis un birou în oraș în ultimii ani. Nu mai puțin de 2.300 de locuințe au fost livrate pieței în orașul Cluj-Napoca în 2016, în creștere cu aproape 50% față de 2015. Cele mai multe dintre proiectele rezidențiale noi se adresează segmentelor mass și middle market, fiind amplasate în proiecte precum Bonjour, Contemporano, Platinia sau Sophia.

În ceea ce privește sectorul de retail, municipiul beneficiază de prezența unor importante magazine de tip cash and carry (Metro, Selgros), hipermarketuri și supermarketuri (Cora, Kaufland, Auchan, Carrefour, Lidl, Billa). Pe piața de bricolaj sunt prezente magazinele companiilor Leroy Merlin, Dedeman, Brico Depot, Arabesque și Ambient, parte a unor rețele autohtone și internaționale. Principalele centre comerciale din Cluj sunt Iulius Mall și VIVO! Cluj-Napoca (până în 2016 Polus Center). Primul a fost inaugurat în anul 2007, se află în partea de est a orașului, are o suprafață totală de 147.000 m² și a fost vizitat de peste 11 milioane de persoane în anul 2014. Cel de-al doilea a fost inaugurat tot în 2007, în partea vestică a orașului, la limita cu comuna Florești, se întinde pe aproximativ 28 ha și a fost vizitat de 9 milioane de persoane în anul 2014. În centrul orașului se află Magazinul Central care are o suprafață comercială de 20.000 m² și Platinia Shopping Center, construit pe fosta locație a fabricii de bere Ursus, cu o suprafață de aproximativ 14.000 m². Centre comerciale mai mici sunt Sigma Shopping Center în cartierul Zorilor (suprafață de 6.000 m²), Sora Shopping Center (suprafață de 5.000 m²) într-o clădire interbelică din centru, sau Winmarkt Someș (suprafață de 7.800 m²) în cartierul Mănăștur.

La Cluj-Napoca învață aproximativ 70.000 de studenți, masteranzi și doctoranzi în cele 11 universități care funcționează aici, dintre care șase sunt de stat. Cea mai mare universitate este Babeș-Bolyai, însă universitatea cea mai cosmopolită datorită diversității provenienței studenților este cea de medicină și farmacie. Universitatea Babeș-Bolyai (UBB) este cea mai mare universitate din țară, cu peste 30.000 de studenți în 248 de specializări (din care 150 în română, 72 în maghiară, 9 în germană, 15 în engleză și 2 în franceză). Numele instituției provine de la două personalități marcante ale Transilvaniei, cercetătorul român Victor Babeș și matematicianul maghiar János Bolyai.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camara, 1 WC în cota de 2,67/100

Contextul economic al perioadei analizate

Conform unei analize a pieței imobiliare –România trim 1 2021, făcută de Simona Iftimie – Economist -Directia stabilitate financiara BNR

Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent¹ supraunitar, respectiv venitul unei familii a devenit suficient pentru a-și permite achiziția unei locuințe.

Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială sunt importante, însumând peste două treimi din portofoliul de împrumuturi acordat populației. Totuși, riscul de credit aferent împrumuturilor ipotecare este redus, iar perspectivele arată menținerea la un nivel scăzut. Fără a apela la sprijin financiar printr-un credit bancar, timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere la nivel național este de circa 8,5 ani (en. price to income- Indicele de accesibilitate (en. Housing Affordability Index) măsoară venitul median al unei gospodării în raport cu veniturile necesare pentru achiziționarea unei locuințe), iar în cazul unui imobil cu 3 camere durata crește la peste 11 ani (date la decembrie 2020).

Conform unei analize pe baza unui model cu vectori autoregresivi estimat cu tehnici Bayesiene (BVAR), o creștere de circa 14 euro pe metru pătrat a prețului locuințelor la nivel național conduce la o scădere de 156 tranzacții imobiliare după un trimestru de la producerea evenimentului (echivalent cu o pondere de 0,3% din media trimestrială a numărului tranzacțiilor din anul 2020). Majorarea prețurilor imobiliare nu determină nicio modificare contemporană a creditului nou ipotecar acordat populației, însă impactul cumulat după 4 trimestre se concretizează în diminuarea cu 1,1% a creditului nou imobiliar. Efectul inițial asupra producției în sectorul construcțiilor este negativ, pentru ca ulterior dinamica ascendentă a prețurilor locuințelor să determine o împulsionare a ofertei de până la 5,25% după 4 trimestre de la șoc.

Incertitudinile ce caracterizează evoluțiile economice viitoare își pot pune, totuși, amprenta pe echilibrele pieței imobiliare. Deși introducerea vaccinului împotriva COVID-19 reprezintă un progres semnificativ, impactul pozitiv asupra activității economice se va resimți doar odată ce rata de imunizare a populației va trece peste un prag critic.

Dorel Nita - Head of Data and Research, Imobiliare.ro

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camara, 1 WC în cota de 2,67/100

Cererea în funcție de tipul proprietății

Zona București-Ilfov

În primele trei luni din 2021, cererea pentru proprietăți imobiliare din Capitală a fost caracterizată de o evidentă stabilitate, indiferent de segmentul de piață avut în vedere. Astfel, interesul pentru apartamente a revenit, din luna ianuarie, la un nivel similar celui consemnat la începutul lui 2020, deși la finele anului trecut se situa la o cotă de puțin peste 60% din acesta. Cererea pentru case și vile, pe de altă parte, era cu aproximativ 10% mai mare în ianuarie 2021 comparativ cu perioada similară a anului anterior, după care a mai coborât ușor, dar s-a menținut peste rezultatele consemnate în februarie și martie 2020. În fine, cea mai bună evoluție au avut-o terenurile, pentru care cererea a fost cu peste 10% mai mare decât în ianuarie anul trecut pe tot parcursul lui T1 2021.

În județul Ilfov se remarcă o și mai evidentă revenire a cererii pentru proprietăți imobiliare în primele trei luni ale acestui an. Mai exact, interesul din partea cumpărătorilor s-a situat peste nivelul de referință din ianuarie 2020 pe tot parcursul primului trimestru din 2021. Cererea pe segmentul apartamentelor a consemnat un avans anual de aproximativ 20%, iar cea pentru case și vile, o creștere de aproximativ 40%. Cea mai surprinzătoare evoluție a fost înregistrată, însă, pe segmentul terenurilor, interesul pentru acestea fiind aproape dublu față de anul anterior în ianuarie 2021, iar diferența față de același punct de referință situându-se la aproximativ 120% în luna martie. Spre comparație, toate cele trei segmente de piață consemnau o evoluție descendentă în T1 2020.

Cluj-Napoca + jud. Cluj

Spre deosebire de Capitală și împrejurimi, în orașul de pe Someș evoluția cererii pe categorii de proprietăți imobiliare arată ceva mai diferit în primul trimestru din 2021. Astfel, interesul pentru apartamente și case s-a situat sub nivelul atins în ianuarie 2020 în toate cele trei luni de la începutul lui 2021, chiar dacă cei doi indicatori nu au mai înregistrat aceleași curbe de scădere ca în perioada similară a anului anterior. În luna martie, interesul pentru achiziția de case se apropia de o cotă de 90% din nivelul consemnat în ianuarie 2020, în vreme ce segmentul apartamentelor se situa la circa 70%. Excepția de la regulă este reprezentată de sectorul terenurilor, pentru care cererea din partea cumpărătorilor era cu peste 30% mai mare în martie 2021 comparativ cu începutul anului precedent. O evoluție diferită față de cea din orașul de pe Someș poate fi observată în restul județului Cluj, în sensul că, aici, interesul pentru achiziții s-a menținut sub nivelul consemnat la începutul anului trecut doar pe segmentul apartamentelor – acest gen de proprietăți situându-se, mai exact, la sub 70% din nivelul din ianuarie 2020 pe tot parcursul primului trimestru al anului în curs. Pe de altă parte, însă, interesul pentru case a fost cu aproximativ 30% mai mare decât la începutul anului precedent în toată perioada ianuarie-martie 2021. Cererea pentru terenuri a înregistrat, însă, o creștere de-a dreptul fulminantă în primul trimestru din 2021, ajungând ca în luna martie să se situeze la o diferență de 150% față de ianuarie 2020.

jud. Prahova + jud. Brașov

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camara, 1 WC în cota de 2,67/100

Creșteri spectaculoase ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, în primul trimestru din 2021, și într-o zonă turistică cum este județul Prahova. În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători era, în ianuarie 2021, cu aproximativ 130% mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, diferența între cele două puncte de referință era mai redusă, situându-se la aproximativ 70%. Cea mai temperată evoluție a cererii a avut loc pe segmentul apartamentelor: interesul din partea potențialilor cumpărători se situa, la început de an, puțin peste nivelul din ianuarie 2020, dar a coborât ușor sub acesta în lunile februarie și martie. O evoluție întrucâtva diferită a cererii poate fi observată în județul Brașov, unde interesul pentru achiziția de apartamente s-a menținut, practic, constant pe parcursul primului trimestru din 2021, la o cotă de aproximativ 80% din nivelul consemnat la începutul lui 2020 (în luna ianuarie). Pe de altă parte, cererea pentru case și vile se situa, la început de an, puțin peste nivelul valabil în urmă cu 12 luni, chiar dacă ulterior a mai scăzut ușor. Și în această zonă a țării, cea mai puternică revenire a cererii a avut loc pe segmentul terenurilor: acest gen de proprietăți au început anul cu un avans de peste 60% față de ianuarie 2020, pentru ca diferența față de același punct de referință să ajungă chiar la 60% în lunile februarie și martie.

Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. Deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Piața proprietății subiect este cea a cladirilor, specifică spațiilor comerciale/birouri, situate în zona din apropierea adresei: Cluj Napoca, Str. Vasile Goldis, nr.1, et. parter, ap.3, Jud. Cluj, consta în analiza cererii, ofertei și a ariei geografice, la data 14.07.2021. Cu ajutorul aplicației Argus s-au cautat/filtrat comparabile din ultimele 3 luni, respectiv în perioada iulie-septembrie 2021, cu suprafețe între 15mp-40mp, din zona centrală a mun. Cluj Napoca. Astfel s-au găsit un număr de 21 de apartamente, oferite la vânzare, având prețuri cuprinse între 47000 și 63500 euro, din care am selectat 3 comparabile cu caracteristicile tehnice cele mai apropiate de proprietatea subiect, cu prețuri cuprinse în intervalul 55000-59000euro.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

The screenshot shows a web browser window with a real estate portal. The page title is 'Rezidential' and the search results are for '21 APARTAMENTE DE VÂNZARE' (21 Apartments for Sale) in 'Centru' (Center). The table lists various properties with details on location, price, type, area, and contact information.

Localizare	Preț (€)	Imobil	Caracteristici	Contact	Vechețime	Data	Ultimela actualizata
Unirii, Centru, Cluj-Napoca	68.000 €	Studio	20 m² - et. 1 - decomand...	Proprietar	124 zile	ieri, 16:33	GD
Ion I. C. Brătianu, Centru...	49.000 €	Studio	37,4 - 25 m² - et. 3	Proprietar	5 zile	ieri, 13:59	GD
Centru, Cluj-Napoca (CJ)	55.000 €	Studio	1997 - etaj 3 - 26 m² - et...	Proprietar	75 zile	07 sep 2021	GD
Horea, Centru, Cluj-Nap...	63.000 €	Studio	etaj 4 - 34 m² - decomand...	Proprietar	113 zile	07 sep 2021	
Centru, Cluj-Napoca (CJ)	63.500 €	3 camere	2/10 - 32 m²	Proprietar	16 zile	07 sep 2021	
Centru, Cluj-Napoca (CJ)	57.000 €	Studio	parter - 30 m²	Proprietar	37 zile	31 aug 2021	
Centru, Cluj-Napoca (CJ)	47.500 €	Studio	parter - 20 m²	Proprietar	36 zile	31 aug 2021	
Centru, Cluj-Napoca (CJ)	61.000 €	Apartment	parter - 29 m²	Proprietar	97 zile	29 aug 2021	GD

3.1 Analiza cererii

La fel ca în toată țara se constată și în Cluj Napoca, că piața apartamentelor rămâne una a cumpărătorilor, fiind caracterizată de o cerere limitată, cu aversitate crescută la risc și foarte sensibilă față de componenta preț. Majoritatea cumpărătorilor sunt persoane fizice pentru suprafețe mici și companii din activități mai puțin afectate de criză, în special din sfera comercială, prestări servicii.

3.2 Analiza ofertei competitive

Numărul și diversitatea proprietăților oferite spre vânzare a crescut, atât ca locație, cât și ca suprafață, atingând un nivel greu de imaginat înainte de declansarea crizei sanitare, în mare parte datorat lucrului de acasă. Spre deosebire de situația din ultimii trei ani, un număr foarte mare de proprietăți situate central și ultracentral au devenit disponibile spre vânzare, datorită creșterii gradului de neocupare.

3.3 Echilibrul pieții, concluzii

În medie, creșterea prețurilor cerute de proprietari se situează între 2% – 5%, comparativ cu primul trimestru al anului 2020. Pentru tranzacțiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 2% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut.

Analiza celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății imobiliare subiect.

Valoarea clădirilor este afectată, în mod substanțial, de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină valoarea, pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camara, 1 WC in cota de 2,67/100 subiectului evaluării. Avand in vedere scopul evaluarii apreciem ca cea mai bună utilizare este utilizarea actuala-rezidentiala, locuinta unifamiliala.

Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare

4.1. Descrierea abordărilor în evaluare

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

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

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

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2 Abordarea prin piață – se aplica, deoarece în cazul, apartamentelor, ofertele de vânzare sunt mai multe decât cele de închiriere.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza pe grupe de date

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Având în vedere ca terenul este în cota indiviză și nu poate fi individualizat pentru vânzarea lui separată, dreptul de proprietate fiind transmis odată cu apartamentul – percepția vânzătorului/cumpărătorului este ca valoarea acestuia intra în prețul apartamentului.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

Grila de calcul-comparatie vanzari apartament

Descrierea construcțiilor:					
apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din: 1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100					
Adresa		Cluj Napoca, Str. Vasile Goldis, nr.1, et. parter, ap.3, Jud. Cluj			
Numărul cadastral/CF		254464-C1-U11			
Suprafața terenului aferent proprietății (mp):		Suprafața terenului (cota indiviza): mp			
Construcțiile proprietății: apartament		Au(mp)= 15,48			
crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	apartament	apartament	
	- utilizare	-	apartament	apartament	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	1930		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	parter/P+2E	parter/P+2E	
	- arie utilă (Au)		15,48		
	- arie construită (Ac)	m.p.	19,35		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	19,35		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	-suprastructura	-		caramida	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2.5m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale	-		planșee din beton armat	
	- pereți exteriori	-		Caramida	
	- acoperis			sarpanta lemn	
	- învelitoare	-		tigla	
	- uși și ferestre exterioare	-		Pvc cu geam termopan	
	- tamplarie interioara	-		lemn	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor, nivelul lor calitativ.	-		stare buna	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală)	-		centrala termica proprie	
	- instalații electrice de iluminat	-		stare buna	
	- ascensoare	-			
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		superior	
	• pentru pardoseli;	-			
	- spații locuit;			parchet	
	- spații umede			gresie glazurata	
	• pentru pereți;	-			
	- spații locuit;			vopsea lavabila	
	- spații umede			plocaje cu faianta pina la cota 1.80m	
	- uși și ferestre interioare;	-		lemn cu geam simplu	
	• alte finisaje interioare	-		nu	
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură			stare buna	
	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
3.	• apa			da	
	• canalizare			da	
	- împrejuriri ale terenului proprietății (tip				
	• lungime				
	• latime				
	suprafata teren aferent		Suprafata terenului (cota indiviza):	2.67/100	
	Alte facilitati		ifara		

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC in cota de 2,67/100

IV. VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
CRITERII	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
PRET (EUR)		59.000	58.000	55.000
Criterii				
1. SUPRAFATA UTILA	15,48	24	23	30
Valoarea corectata		38.055	39.037	28.380
2. Nr. CAMERE	1	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		38.055	39.037	28.380
3. CORECTIE OFERTA		la zi	la zi	la zi
Variatie (corectie)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectata		36.152	37.085	26.961
4. ZONA	Cluj Napoca, Str. Vasile Goldis, nr.1, et. parter, ap.3, Jud. Cluj	strada Mamaia,langa Opera maghiara	strada Ploiesti, Cluj	zona Parcul Central si Hotel Napoca
Variatie (corectie)		10%	10%	10%
Valoarea corectata		39.767	40.793	29.657
5. Regim de inaltime	parter/P+2E	P/3E	P/4E	P/3E
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		39.767	40.793	29.657
6. An Pif	1930	1930	similar	similar
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		39.767	40.793	29.657
7. FINISAJE/Incalzire CT	inferioare	superioare	medii	similar
Variatie (corectie)		-25%	-20%	0%
Valoarea corectata		29.826	32.635	29.657
8. Facilitati:				
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		29.826	32.635	29.657
TOTAL CORECTII NETE		-29.174	-25.365	-25.343
TOTAL CORECTII BRUTE		36.405	32.782	30.735
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1				
V adoptata (rotunjit) - EUR		29.657	RON	146.159

Justificarea ajustarilor

In estimarea marjei de negociere am tinut cont de:

1. lichiditatea pietei (numarul de oferte disponibile in zona-mare, cererea solvabila-foarte redusa)
2. dimensiunea proprietatii-mare fata de posibilitatile de absorbtie a pietei;
3. data ofertei (perioada de cand proprietatea a fost scoasa la vanzare)-perioada mare, 6-12 luni;
4. informatii primite de la agentii imobiliare:

Pentru tranzactiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 2% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut, rezultand de aici o marja de negociere estimata de -5% .

Localizarea: este recomandat sa se selecteze comparabile situate in aceeasi zona cu proprietatea evaluata si cu aceesi destinatie. Ajustarile de localizare ar trebui sa cuantifice distanta fata de centrul orasului, localizarea pe o strada principala etc.

In ceea ce priveste localizarea se acorda ajustari de 10% pentru C1, C2 si C3 deoarece proprietatea subiect se afla intr-o zona mai buna in comparatie cu acestea.

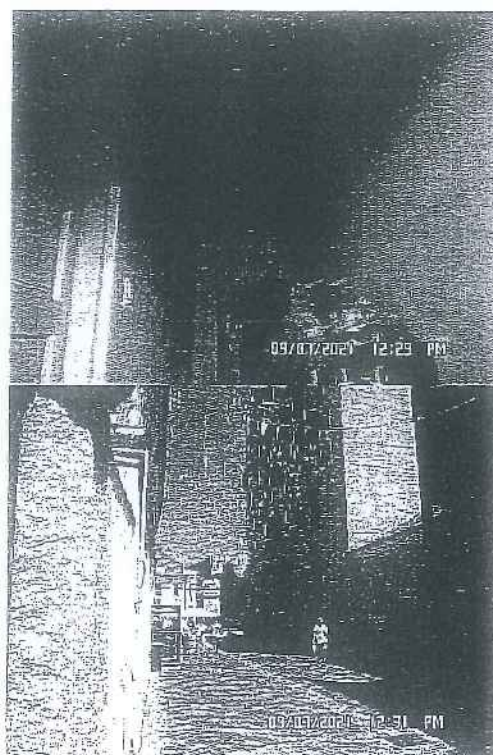
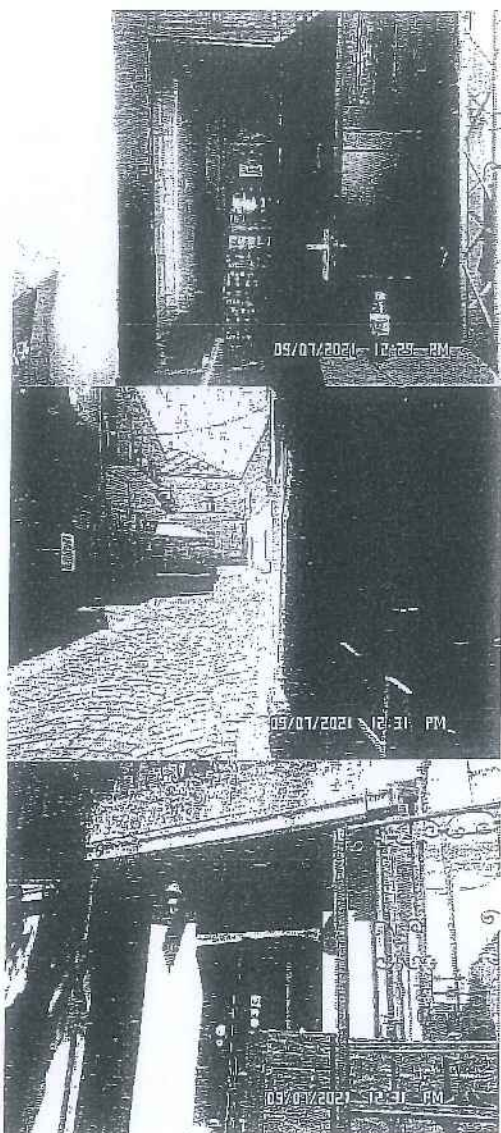
Regim inaltime: Nu se apreciaza ajustari pentru regimul de inaltime.

Pentru finisaje: Se apreciaza ajustari de -25% pentru C1 si -20% pentru C2 deoarece proprietatea subiect prezinta finisaje inferioare, in comparatie cu acestea.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC in cota de 2,67/100

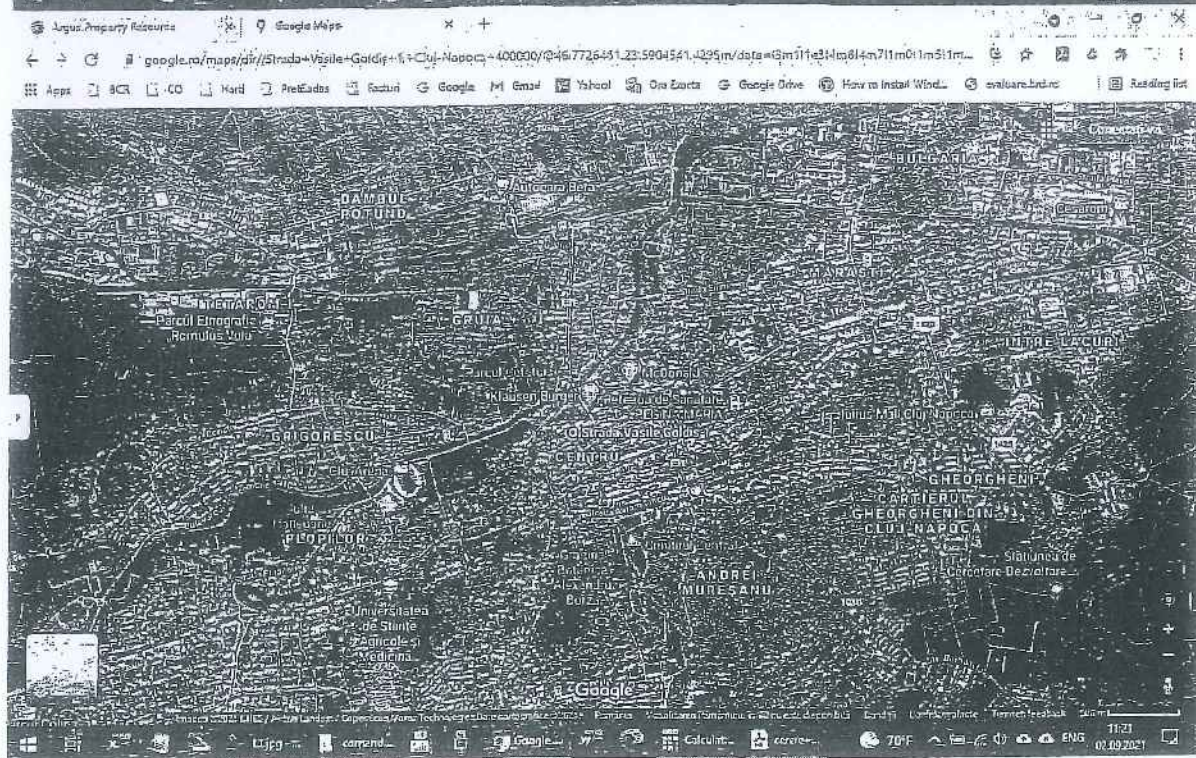
Poze:



Localizare:

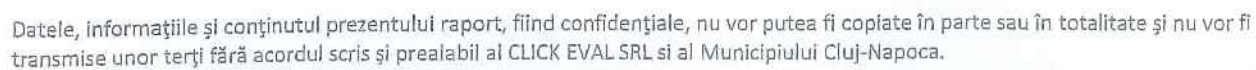
Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC in cota de 2,67/100



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC in cota de 2,67/100





Targoviste, Telefon: 0723.334.671
Brasov, Telefon: 0712.549.595
office@clickeval.ro

Comparabile oferte vanzare apartamente:

- Comparabilele au fost selectate cu ajutorul aplicatiei My Argus:
- <https://my.argus.me/properties>
C1: link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-apartament-1-camera-zona-opera-maghiara-IDop63.html>



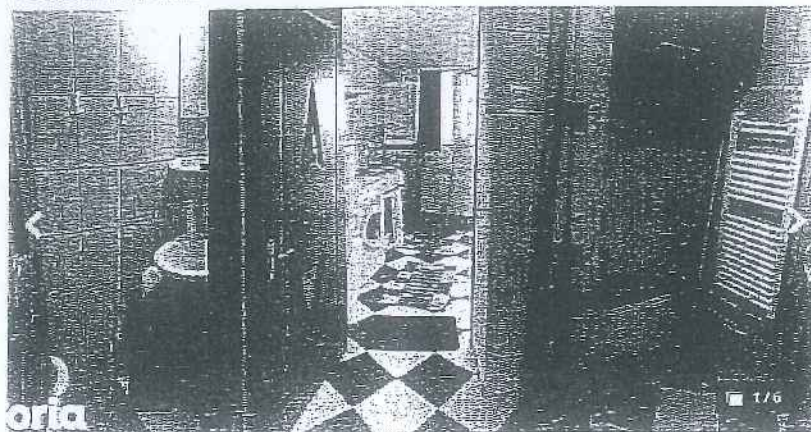
← Înapoi la listă | Apartament de vanzare > Cluj > Cluj-Napoca > Grigorescu > Strada Mamala > De vanzare apartament 1 camera zona Opera Maghiara

De vanzare apartament 1 camera zona Opera Maghiara

59 000 €

2 049 €/m²

Cluj-Județul Strada Mamala



Pogor Timea
0741 633 497

Amplasament
Suprafata utila
Suprafata totala
Sunt incurcat de aceasta proprietate si
as dori sa contin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Numarator

Administratia de apartament este S.C. CLUJ
Online Services S.R.L. (Storia.ro) mult
Vreau sa primesc oferta similara

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 28,80 m²

Suprafata utila (m²): 24

Numarul de camere: 1

Tip proprietate: garsoniera

Stare: renovat

Compartimentare: nedecomandat

Anul constructiei: 1930

Numarul total de etaje: 3

Numarul de bai: 1

Etaj: Parter

Descriere anunt

Va propunem spre vanzare un apartament cu o camera, confort 1, situat in zona centrala, langa Opera maghiara, parcul central, aproape de Cluj Arena. Imobilul este din 1930, situat la parterul unui bloc de doar 3 etaje, cu o suprafata de 24 mp. Apartamentul se vinde mobilat si utilat, cu centrala proprie si cu posibilitate de parcare. Zona linistita cu putini vecini si cu priveliste frumoasa. Ideal pentru investitii, sau pentru locuit.

Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati. ID Intern: 113.

C2: link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-garsonier-n-centru-aproape-de-piaa-mihai-viteazu-IDop63.html>

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC in cota de 2,67/100

storia Anunturi - Ansambluri rezidențiale - Companii - Blog - Credite - Cartiera de birouri 2 Contul meu Adresa anunt

← Înapoi la listă Apartament de vânzare > Cluj > Cluj-Napoca > Centrul Vechi > De vânzare garsonieră în centru, aproape de Piața Mihai Viteazu

De vânzare garsonieră în centru, aproape de Piața Mihai Viteazu

58 000 €

1 859 €/m²

Cluj-Judez, Centrul Vechi



Reform
0735 516 227

Realizator

Garsonieră

Garsonieră cu 2 camere

Sunt interesat de aceasta proprietate și
as doresc obține mai multe informații
înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administrația Serviciilor Publice S.R.L. Cluj
Online Services S.R.L. (Scrieți în mod clar)

☐ Vreau să primesc oferte similare

Prezentare generală

Suprafața construită (m²): 31,20 m²

Suprafața utilă (m²): 23

Numărul de camere: 1

Tip locuință: locuință utilizată

Tip proprietate: apartament

Stare: utilizat

Compartimentare: decomandat

Numărul de bai: 1

Etaj: Parter

Descriere anunt

Vă oferim spre vânzare o garsonieră de 26 mp în centrul orașului Cluj-Napoca, situat pe strada Ploiești, aproape de Piața Mihai Viteazu. Apartamentul este la parterul unui bloc cu 4 etaje. Ideal pentru investiția.

Se vinde finisat la prețul de 58000 Euro.

C3: link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-1-camera-mobilat-si-utilat-in-centru-zona-parcul-centr-IDooZw.html>

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

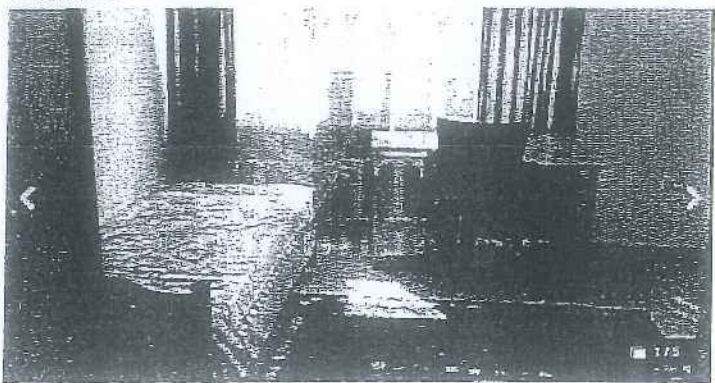
storia

Apartmente de vânzare > Cluj > Cluj-Napoca > Grui > Apartament cu 1 camera, mobilat și utilat în Centru, zona Parcul Centr

55 000 €

1.910 €/m²

Cluj-Napoca, Grui



Andrei Hordabai
0742 768 125

Este recomandat de compania proprietarilor să se consulte cu un specialist în evaluare, deoarece valoarea este estimativă și nu este garantată.

Amplasamentul este foarte bun, în centrul orașului, aproape de toate facilitățile.

Apartamente comparabile – VANZARE – localizare aproximativa

Proprietatea de evaluat



Comparabila 3

Comparabila 1

Comparabila 2

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Capitolul 5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară au rezultat valorile prezentate în cuprinsul raportului de evaluare.

În formularea concluziilor am avut în vedere și prevederile Legii 255/2009 și Legii 33/1994, rezultatele obținute, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza estimării lor, dar și scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietățile supuse evaluării țin seama de : prețul cu care se vând, în mod obișnuit, proprietăți imobiliare de același fel și în aceeași unitate administrativ teritorială, în baza Standardelor ANEVAR valabile la data întocmirii raportului de evaluare, din care am extras:

„În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piață pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

Concluzie finală :

Având în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării se apreciază ca metoda capitalizării, chiar dacă este aplicată ca singura metoda poate oferi o opinie care se apropie cel mai mult de valoarea de piață.

Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare.

Abordarea prin metoda comparației directe:

- cladiri:

29657 euro

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară/diverse surse și a concluziilor de mai sus estimez că valoarea imobilului evaluat pe care trebuie să o ia în considerare beneficiarul lucrării -

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - să pornească de la valorile:

29657 euro, echivalent: 146.159 lei,

la cursul BNR valabil la data de referință
(valoarea nu conține TVA)

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC in cota de 2,67/100

Anexe:

1. Acord privind sfera și conținutul evaluării:

La începutul procesului de evaluare, evaluatorul a comunicat clientului termenii de referință ai evaluării care au fost agreeți de acesta. Cuprinsul documentului este redat în continuare:

1. Identificarea proprietății imobiliare implicată în evaluare

Identificarea proprietății subiect se va face împreună cu reprezentantul din teritoriul Primăriei Cluj-Napoca.

Datele preluate din actele puse la dispoziție de client reprezintă date de intrare, informații relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra în sarcina evaluatorului.

2. Identificarea drepturilor de proprietate care trebuie evaluate

În general prin drept de proprietate se înțelege dreptul de a poseda, a folosi și a culege fructele, cât și de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliară. În cazul nostru Primăria Cluj-Napoca deține, proprietatea asupra acestor clădiri, în mod deplin.

3. Destinația evaluării și orice limitări în acest sens

Destinatarul este clientul/achizitorul serviciului de evaluare: **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** și orice alt utilizator agreeat de acesta, cu restricție de nepublicare a evaluării sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.

4. Identificarea oricăror subcontractanți (colaboratori) sau agenți și a contribuției lor

Nu este cazul.

5. Definiția tipului de valoare cerut

Definiția valorii de piață conform *Standardului de Evaluare a Bunurilor*, ediția 2020, în vigoare la data evaluării:

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. prețul se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; costul reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.

6.1 data la care este valabilă valoarea estimată -data raportului de evaluare

7. Identificare a sferei/dimensiunii evaluării și a raportului de evaluare

8. Identificare a oricăror condiționări și condiții limitative pe care s-a bazat evaluarea:

8.1 determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății evaluate:

Având în vedere scopul evaluării se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;

8.2 Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, valabile atât în prezent, cât și la date anterioare.” În motivarea celor de mai sus ANEVAR susține ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC în cota de 2,67/100

8.3 Acceptarea unor localizări aproximative a ofertelor, la nivel de zonare (rezidențial, industrial, agricol) a localității.

8.4 *Inspekția pe teren efectuată de evaluator însoțit de reprezentantul Primăriei Cluj-Napoca*, se va realiza atât din interior cât și din exterior clădirii.

2. Documente



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 379

www.primariaciujsnapoca.ro | www.ciujsbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU
Nr. 371507/453/22.06.2021

NOTA DE COMANDĂ NR. 9/2021

Către,

S.C. CLICK EVAL SRL
str. Revoluției, bloc D7, ap. 4
Târgoviște, jud. Dâmbovița
office@clickeval.ro

În conformitate cu Achiziția directă inițiată din publicarea în SEAP a anunțului de participare simplificat nr. ADV1199651 din data de 01.03.2021, cod CPV 79419000-4 – Servicii de consultanță în domeniul evaluării.

Văzând Contractul de achiziție publică de prestare servicii nr. 241639 din data de 13.04.2021,

Vă solicităm să întocmiți:

Nr. crt.	Tip raport de evaluare	Valoare (lei fără T.V.A.)
1	Raport de evaluare apartament 3, strada Vasile Goldiș nr. 1 Cluj-Napoca	400

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utila de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC in cota de 2,67/100

Anexat vă transmitem documentele necesare realizării raportului solicitat.
Prezenta pine loc de comandă fermă.

PRIMAR
EMIL BOC

OLAH
EMESE

Semnat digital de
OLAH EMESE
Data: 2021.06.28
11:16:59 +03'00'

Director executiv, Iulia Ardeus

Ionela-Iulia
Ardeus

Semnat digital de Ionela-Iulia
Ardeus
Data: 2021.06.28 13:12:31 +03'00'

Şef serviciu, Mihaela Miron

Mihaela
-Dorina
Miron

Digitally signed
by Mihaela-
Dorina Miron
Date: 2021.06.28
10:45:14 +03'00'

Întocmit,

TAT MARIANA -
GABRIELA

Semnat digital de TAT
MARIANA -
GABRIELA
Data: 2021.06.23 13:01:30
+03'00'



293 125/45
2018

Subsemnatul Pătrăcel, Căpitan
potrivitor cu C.T. de la
Cluj-Napoca la data de 10.11.2015, ce conține
Cluj-Napoca, propunând
un cota de 77,46% a imobilului înălțat de către
Municipiul Cluj-Napoca. Baza pentru calcularea
Contractul de închiriere nr 245572 din 03.10.2018
fornizat cu chirie cota de 2,67%, respectiv locuitor
de locuitor de 1 WC - parte din apartamentul de locuit
în Municipiul Cluj-Napoca, în limita zonei de 1,500 Cluj
Municipiul Cluj-Napoca, am formulat-o pentru a fi cuprinsă

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip apartament în suprafața utilă de 15,48 mp, compus din:
1 camera, 1 camera, 1 WC in cota de 2,67/100

cu nota de 2,5/5 din apartamentul respectiv

În caz de vânzare, valoarea de cumpărare va fi
rezultată în mod favorabil.

Cluj - Napoca, data de 17.04.2021

În 021.000

cu 10%



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 254464-CL-011 Cluj-Napoca

Nr. cererea 84192
Zila 13
Luna 04
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vecin: 123302

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Vasile Goldis, Nr. 1, Et. -I, parter, Ap. 3, Jud. Cluj
Părți comune: terenul, fundațiile, fațadele, podul, magazia, brânzamentele, instalațiile de gaz, apă, canal,
și electricitate

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 275/2/III	"	15,48	267/10000		Apartamentul nr. 3, compus din: 1 cameră, 1 cameră, 1 WC, cu suprafața utilă de 15,48 mp, cu părțile indivize comune aferente în cota de 2,67/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 123301.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
71464 / 20/04/2018 Act Administrativ nr. CONTRACT DE VANZARE 41062, din 06/03/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; POKA ESTERA; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL NR 1102, din 05/03/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT NR 1770, din 19/04/2018 emis de Popa Ionut Florin; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR 172263, din 03/04/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 7946/10000	A1
1) POKA ESTERA OBSERVAȚII: cota de 79,46/100 parte	
84192 / 13/04/2021 Act Administrativ nr. 234553/453, din 08/04/2021 emis de PRIMĂRIA MUN. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 16095/41, din 10/01/2020 emis de MUN. CLUJ-NAPOCA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 2054/10000	A2
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF: 4305857, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI

Înscriri privind dăzmembrămîntele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa la Hotărârea nr. 724/2021 cuprinde un număr de 30 de pagini.

Șef Serv. Evidență Patrimoniu și cadastru, Mihaela Miron

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.