

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului-unitate individuală nr. 4-pivniță, situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu nr. 10, înscris în CF nr. 269461-C1-U4, cu nr. cadastral 269461-C1-U4 Cluj-Napoca 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-unitate individuală nr. 4 - pivniță, situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu nr. 10, înscris în CF nr. 269461-C1-U4, cu nr. cadastral 269461-C1-U4 Cluj-Napoca și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 375652/1/06.03.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 375821/45/30/41/6.03.2026 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a imobilului unitate individuală nr.4 – pivniță, situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu nr. 10, înscris în CF nr. 269461-C1-U4, cu nr. cadastral 269461-C1-U4 Cluj-Napoca 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. 6 din Regulamentul din 8 februarie 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară la Ordinul nr. 600/2023 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, 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, precum și ținând cont de Adresa nr. 671736/45/6.08.2025;

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-unitate individuală nr. 4-pivniță, situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu nr. 10, înscris în CF nr. 269461-C1-U4, cu nr. cadastral 269461-C1-U4 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului înscris în CF nr. 269461-C1-U4, nr. cadastral 269461-C1-U4 Cluj-Napoca, prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 1956/7621, în favoarea S.C. TIV CONSTRUCT S.R.L., cu plata unei sulte în valoare de 12.062,98 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., prevăzut la art. 1.

(2) Societatea TIV CONSTRUCT S.R.L. va efectua plata sultei prevăzută la alin. (1), în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, la cursul B.N.R. din data plății, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

(3) Neplata sultei în termenul prevăzut mai sus duce la încetarea efectelor hotărârii.

Art. 3. Se mandatează doamna Oláh-Grecoiu Emese, consilier local, viceprimar, pentru semnarea actului de partaj în formă autentică.

Art. 4. Taxele notariale și cele de publicitate imobiliară vor fi suportate integral de către societatea TIV Construct S.R.L.

Art. 5. 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. 6. 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

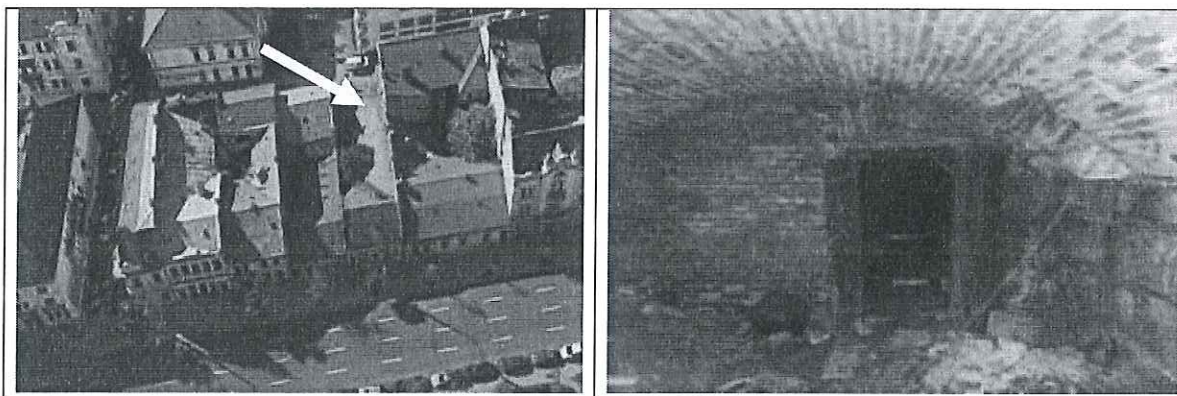
Nr. raport NCV 3344 / 08.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Apartament cu destinație Pivniță

Loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, Nr.10, Et. SUBSOL, Ap. PIVNIȚĂ, jud.
Cluj, cod poștal 400098



Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU

- Iulie 2025 -



Chiriac Nuta

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 NEOCONSULT VALUATION și al Primăriei Municipiului Cluj-Napoca.

Neoconsult Valuation S.R.L.

Cod unic de înregistrare: RO 23814288 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12423/2013



Numele clientului/solicitantului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA						
Proprietar/i	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea operativă a CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA - cotă actuală 1/1						
Data inspecției	20.06.2025						
Data evaluării	08.07.2025						
Tipul proprietatii	Apartament cu destinație Pivniță						
Adresa proprietatii	Loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, Nr.10, Et. SUBSOL, Ap. PIVNIȚĂ, jud. Cluj, cod poștal 400098						
Descriere conform CF (Proprietar(i), Numar cadastral/topo, Numar Carte Funciara)							
Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafețe (mp)	
						Pivniță	
						Scd	Su (conform releveu)
A1	269461-C1-U4 Cluj-Napoca	269461-C1-U4	Loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, Nr.10, Et.Subsol, Ap.PIVNIȚĂ, jud. Cluj	Unitatea individuală nr. 4 la subsol compusă din: pivniță având suprafața utilă de 76,21 mp, cu p.i.c. 18.17/100 părți. Teren atribuit în proprietate în cotă de 38/210 părți.	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj - Napoca, cota actuală 1956/7621 și SC TIV CONSTRUCT SRL în cota actuală de 5665/7621	106.69 mp	76.21 mp
*) Suprafața utilă a fost preluată din Planul pus la dispoziție de către client (planul nu este avizat OCPI). Suprafața construită a fost estimată prin înmulțirea Su cu indicele de 1,4 (indice care reprezintă raportul dintre So/Su, întâlnit și la alte construcții similare)							
Suprafața conform etnovalui funciara							
Lista actelor de proprietate	Extrasul de CF nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca Releveu subsol						
Utilizarea actuală a imobilului	Spațiu neutilizat						
Cea mai buna utilizare	Comercială						
Ocupanți:	Proprietar: ☐ Chirias: ☐ Libera: ☒						
Suprafețe (mp)	Spațiu	Su= 76,21 mp.					
	Teren	Teren în cotă îndiviză de 38/210 părți.					
Descrierea zonei si a amplasamentului Proprietatea imobiliară este amplasată în zona central a Municipiului Cluj-Napoca, pe Piața Avram Iancu, Nr.10, Et. SUBSOL, Ap. PIVNIȚĂ.							
 Imobilul subiect							

Sursa: www.googlemaps.ro

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Municipiului Cluj-Napoca, în Piața Avram Iancu, Nr. 10, lângă Catedrala Ortodoxă „Adormirea Maicii Domnului”, lângă Prefectura Municipiului Cluj-Napoca, vis-a-vis de Regionala CFR și Mitropolia Clujului și în apropierea Direcției Regionale a Finanțelor Publice, respectiv în zona veche a orașului.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situate la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Parcelarul este în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre strada, 10-18 ml și adâncimi variabile, ocupate de clădiri în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare. Există și parcele ocupate de clădiri specifice acestei epoci, cu imobile moderne. Imobilele sunt situate în aliniament.

Este o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează, datorită clădirilor monument istoric clasate sau propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice.

Structura funcțională este mixtă, include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerii, financiar-bancare, comerciale, de cult, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, activități de interes și cu acces public, instituții publice și cu interes public, etc.

În zonă se află multe obiective de interes local: sedii de instituții financiare, spații comerciale de proximitate, spații administrative, restaurante și hoteluri, la distanță mica Cinema Victoria, Piața Cipariu, Unitatea militară Gemina, Teatrul Național „Lucian Blaga”, Parcul Ștefan del Mare, etc.

Imobilul în care se regăsește subiectul evaluat are un regim de înălțime Parter, proprietatea evaluată regăsindu-se la subsolul imobilului și dispune de toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele localității (debransate).

Accesul este facil, realizându-se direct din Piața Avram Iancu – respectiv din drum public, cu 3 benzi pe sens unic, asfaltat, iluminat, cu utilități complete.

Anul construirii (anul PIF)	După 1900, aprox. 1920
Tip construcție (structura)	Construcție de tip PIVNIȚĂ Regim de înălțime: Parter Infrastructură: fundații continue din beton armat Structură de rezistență: cărămidă și piatră Închideri perimetrale: pereți din zidarie de caramidă / piatră Planșeu din beton peste subsol, cu bolțișoare din cărămidă, lemn (grad mare de uzură) peste parter. Acoperișul este de tip șarpantă cu învelitoare din țiglă (grad mare de uzură) Termosistem exterior: fără Finisaj exterior: zugrăveli simple, cărămidă aparentă Ușă de acces în imobil - din lemn Imobilul nu deține interfon Aspect exterior: nesatisfăcător Aspect interior: stare nesatisfăcătoare Descriere privind starea tehnică generală: nesatisfăcătoare. La data inspecției apartamentul evaluat era neutilizat, în stare avansată de degradare/uzură fizică și infiltrații de apă.
Descriere apartament	Apartamentul evaluat este situat la subsolul imobilului, este compus din

evaluat (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	mai multe încăperi, (conform releveu) și este cu acces dintr-o curte comună cu alte apartamente. <u>TÂMPLĂRIE:</u> Exterioară: lemn; Interioară: - Uși de acces în imobil din lemn (veche) <u>FINISAJE:</u> La data inspecției, spațiul dispunea de finisaje deteriorate complet. Pereți-cărămidă, fără tencuială/vopsitorii, etc Pardoseală-pământ, infiltrații de apă. <u>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE:</u> De la rețeaua municipală- este necesară refacerea instalațiilor electrice în totalitate. <u>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE:</u> fără <u>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ/CANALIZARE:</u> fără <u>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE:</u> fără Necesar de investit: Conform estimărilor noastre necesarul de investit este de minimum cca. 35.000 euro. Această sumă cuprinde lucrări de refacere - lucrări de hidroizolație, gletuire, vopsitorii, lucrări de instalații-apă, canal, gaz, electrice, execuție pardoseli (fără lucrări neprevăzute).		
În cazul cladirilor în curs de execuție: - gradul de finalizare a construcției -valoarea costurilor de finalizare a construcției	Nu e cazul		
Descriere teren	Deschidere la strada	Piața Avram Iancu	
Accesul către proprietate:	Tip drum de acces ☒ Public – Piața Avram Iancu ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele		
Utilități edilitare existente în zona sau pe proprietate. Distanța față de utilități.	Tip rețele / instalatii		Distanța
	Electrice	☒	Pe proprietate – debransat
	Incalzire	☒	Fără
	Alimentare cu apa	☒	Fără
	Alimentare cu gaz metan	☒	Fără
	Canalizare	☒	Fără
Abateri de la CF:	Nu sunt		
Exista modificari interioare	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate	☐ DA ☒ NU		
	Costul de demolare al acestora este de RON EUR		

4

fara autorizatie de construire	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu este cazul
Concluzie privind imobilul evaluat:	Aspect normal, utilități complete. Stare tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este nesatisfăcătoare. Imobilul este situat în zonă construită protejată, zonă centrală situată în afara Incintei Fortificate. Nu face parte din lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică; Face parte din Ansamblul "Centru istoric al Municipiului Cluj-Napoca", clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ-II-a -A 07244.
Gradul de finalizare al construcției	Finalizată
Gradul de lichiditate	Grad de lichiditate ridicat – zonă cu atractivitate ridicată.
Abordări în evaluare (nr. și descriere):	S-au aplicat 2 abordări de evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit; abordarea prin cost a fost utilizată pentru estimarea cheltuielilor din exploatare și a costurilor de adecvare

Abordări în evaluare:	Abordare prin piață Abordare prin venit			
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (fără TVA)	LEI		EURO	
	238.032		47.000	
- valoarea unitară proprietate (apartament)	3.140	Lei/mp	620	Euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluării (Leu/Euro – curs BNR)	5,0645			

Evaluator:



NEOCONSULT VALUATION

SOCIETATEA
NEOCONSULT VALUATION S.R.L.
BUCUREȘTI - ROMANIA

Andrei Nita



SUFANIA MARIUS
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Sufania Marius



GABUDEAN DELIA-OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19115
Evaluator autorizat EPI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Delia Olimpia Gabudean

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	10
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	11
1.3 SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA EVALUĂRII	11
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII, IDENTIFICARE ȘI DESCRIERE JURIDICĂ, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	11
1.5 IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FACTICĂ	13
1.6 TIPUL VALORII	13
1.7 DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII, DATA EVALUĂRII, DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
1.8 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	14
1.9 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	14
1.9.1 DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE:	14
1.9.2 DATE ȘI INFORMAȚII PRELUATE DIN SURSE TERȚE:	14
1.10 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	15
1.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	17
1.12 ABORDĂRI ÎN EVALUARE, RAȚIONAMENT	17
1.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, CLAUZA DE NEPUBLICARE	17
1.14 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	18
1.15 DESCRIEREA RAPORTULUI	18
2. PREZENTAREA DATELOR	19
2.1 SITUAȚIA / IDENTIFICAREA / DESCRIEREA JURIDICĂ A PROPRIETĂȚII	19
2.2 DESCRIEREA LOCALITĂȚII ȘI A ZONEI DE AMPLASARE ȘI A PROPRIETĂȚII	19
2.2.1 DESCRIEREA LOCALITĂȚII	19
2.2.2 DESCRIEREA ZONEI	21
2.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	25
2.4 DESCRIEREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL	25
2.5 UTILITĂȚI	25
2.6 CARACTERISTICI URBANISTICE, AUTORIZAȚII, AVIZE ȘI ACORDURI, UTILIZAREA PROPRIETĂȚII	25
2.7 DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR, SUPRAFEȚE	25
2.8 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	27
2.9 CEREREA, OFERTA COMPETITIVĂ, ECHILIBRUL PIEȚEI	29
3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	31
3.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	31
3.2 EVALUAREA TERENULUI	31
3.3 EVALUAREA PROPRIETĂȚII FORMATE DIN TEREN CU CONSTRUCȚII	31
3.4 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	31
3.5 ABORDAREA PRIN VENIT	43
3.6 ABORDAREA PRIN COST	47
3.7 RECONCILIAREA REZULTATELOR, OPINIA EVALUATORULUI	49
3.7.1 REZULTATELE ABORDĂRIILOR APLICATE	49
3.7.2 OPINIA EVALUATORULUI	49
4. ANEXE	50
4.1 ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	50
4.2 ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	50
4.3 ANEXA NR. 3 – EXTRAS ANALIZA PIEȚEI	50
4.4 ANEXA NR. 4 - PREZENTAREA EVALUATORULUI	50

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU
Data: 08.07.2025

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul, reprezentant al Neoconsult Valuation a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății:

- Unitate individuală descrisă conform CF anexat după cum urmează:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 269461-C1-U4
COPIE
Carte Funciară Nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Piata AVRAM IANCU, Nr. 10, Et. SUJBSOL, Ap. PIVNIȚĂ
Părți comune: bransamentele, acoperișul, fundațiile, fatadele, gângul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	269461-C1-U4	-	76,21	18.17/100	38/210	Unitate individuală nr. 4, compusă din: pivniță, cu suprafața utilă de 76.21 mp. Teren atribuit în proprietate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
234397 / 29/11/2019		
Act Notarial nr. 3181, din 28/11/2019 emis de Pop Smaranda Ramona; Act Administrativ nr. 217818, din 06/11/2019 emis de OCPI Cluj;		
B1	se înființează cartea funciară electronică nr. 269461-C1-U4, Cluj Napoca a imobilului cu nr. cadastral 269461-C1-U4, rezultat din reapartamentarea imobilului cu nr. cadastral 269461-C1	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 5665/7621, cota initiala 5665/7621 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN, și soția 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA, bun comun	A1 / B-4
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1956/7621, cota initiala 1956/7621 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	A1
270229 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 5665/7621, cota initiala 5665/7621 1) SC TIV CONSTRUCT SRL, CIF:24031837	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
270229 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:990000 EUR pentru restul de pret neachitat asupra cotei de sub B4 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA OBSERVAȚII: asupra cotei de sub B4	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Piața AVRAM IANCU, Nr. 10, Et. SUBSOL, Ap. PIVNIȚĂ

Părți comune: bransamentele, acoperișul, fundațiile, fațadele, gângul

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	269461-C1-U4	-	76,21	18.17/100	38/210	Unitate individuală nr. 4, compusă din: pivniță, cu suprafața utilă de 76.21 mp. Teren atribuit în proprietate.

Scopul evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind stabilirea prețului de piață al imobilului construcție înscris în CF nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca, situat în Loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, Nr.10, Et. SUBSOL, Ap. PIVNIȚĂ, jud. Cluj în vederea ieșirii din indiviziune.

Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru nici un alt scop, altul decât cel menționat anterior.

Clientul evaluării - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU.

Data de referință a evaluării este 08.07.2025. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 5,0645. Inspecția proprietății a fost realizată în 20.06.2025, în prezența reprezentatului primăriei. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR în vigoare. A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea raportului expusă mai sus, proprietatea este considerată liberă de orice fel de sarcini.

Rezultatele abordărilor aplicate sunt (valorile nu sunt influențate de TVA):

- Abordarea prin piață: 47.000 EUR, echivalent a 238.032 lei
- Abordarea prin venit: 46.400 EUR, echivalent a 234.993 lei

Având în vedere scopul evaluării, relevanța abordărilor efectuate pentru tipul proprietății evaluate, cantitatea și precizia informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate și starea pieței imobiliare specifice, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este cea conform Abordării prin piață:

47.000 euro, echivalent a 238.032 lei

- Valoarea nu este influențată de TVA

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport.

Evaluatorul a respectat și prevederile procedurilor sistemului propriu de asigurare a calității.

Evaluator:



MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI
Evaluator autorizat, EPI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



GĂBUDEAN DELIA-OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI
Evaluator autorizat EPI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare. Evaluatorul nu a avut nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști pentru orice aspect al prezentei evaluări.

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, declarăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate și susținute în cadrul lucrării sunt adevărate, corecte, obiective, imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional și că sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Analizele și opiniile prezentate au fost elaborate și dezvoltate în conformitate cu cerințele din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de proprietatea subiect și părțile implicate.

Nu avem nici o legătură sau implicare importantă legată de subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unor analize, opinii și/sau concluzii (valorice sau nu), cu vreo parte implicată și nu este influențată de eventuale evenimente ulterioare.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, prin respectarea Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi verificat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data evaluării, respectiv cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

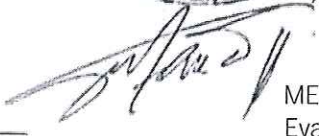
La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorii care semnează lucrarea sunt membri autorizați ai ANEVAR deținători ai specializării adecvate lucrării, îndeplinesc condițiile programului de pregătire profesională al ANEVAR, respectiv au competența recunoscută pentru realizarea prezentei evaluări.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare deține asigurare de răspundere profesională valabilă. Compania NEOCONSULT VALUATION SRL are încheiată asigurarea de răspundere profesională la societatea Allianz-Țiriac Asigurări.

Raportul de evaluare este realizat prin aplicarea și respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION SRL.

Evaluator:





MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, El
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România




GĂBDEAN DELIA-OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19115
Evaluator autorizat EPI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

1.2 Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Solicitanții prezentei lucrări și singurii utilizatori desemnați sunt: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU.

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul menționat.

1.3 Scopul evaluării. Utilizarea evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind stabilirea prețului de piață a imobilului construcție înscris în CF nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca, situat în Loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, Nr.10, Et. SUBSOL, Ap. PIVNIȚĂ, jud. Cluj, în baza căreia să se poată fundamenta decizia autorității locale privind modul de gestionare a acestora, vânzare/închiriere raportat la starea tehnică a acestora/necesarul de investiții pentru aducerea în stare de funcționare a spațiilor prevăzute în anexă.

Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru nici un alt scop, altul decât cel menționat anterior.

1.4 Identificarea activului supus evaluării. Identificare și descriere juridică. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară, obiect al evaluării, este de tipul: „Apartament cu destinație pivniță”, situată în loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 10.

Descrierea și identificarea juridică a amplasamentului subiect (Numar Carte Funciara, Numar cadastral/topo, Suprafețe, Observații/ Referințe, Proprietar(i)), este următoarea:

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafețe (mp)	
						Pivniță	
						Scd	Su (conform relevu)
A1	269461-C1-U4 Cluj-Napoca	269461-C1-U4	Loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, Nr.10, Et.Subsol, Ap.PIVNIȚĂ, jud. Cluj	Unitatea individuală nr. 4 la subsol compusă din: pivniță având suprafața utilă de 76,21 mp, cu p.i.c. 18.17/100 părți. Teren atribuit în proprietate în cotă de 38/210 părți.	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj - Napoca, cota actuală 1956/7621 și SC TIV.CONSTRUCT SRL în cota actuală de 5665/7621	186.69 mp	76.21 mp
*) Suprafața utilă a fost preluată din Planul pus la dispoziție de către client (planul nu este avizat OCPI). Suprafața construită a fost estimată prin înmulțirea Su cu indicele de 1,4 (indice care reprezintă raportul dintre Sc/Su, întâlnit și la alte construcții similare)							

Situația privind Cartea Funciară: evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de CF pentru informare cu nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca, anexat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă, din care s-au extras datele prezentate mai sus.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 269461-C1-U4
COPIE

Carte Funciară Nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Piața AVRAM IANCU, Nr. 10, Et. SUJBOL, Ap. PIVNIȚĂ
Părți comune: bransamentele, acoperișul, fundațiile, fațadele, gârșul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	269461-C1-U4	-	76,21	18.17/100	38/210	Unitate individuală nr. 4, compusă din: pivniță, cu suprafața utilă de 76.21 mp. Teren atribuit în proprietate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
234397 / 29/11/2019 Act Notarial nr. 3181, din 28/11/2019 emis de Fcp Smaranda Răduș, Act Administrativ nr. 217816, din 06/11/2019 emis de DCR Cluj	
B1 se întindea cartea funciară electronică nr. 269461-C1-U4, Cluj Napoca a imobilului cu nr. cadastral 269461-C1-U4, rezultat din reabilitarea imobilului cu nr. cadastral 269461-C1	A1
B2 înaltare, drept de PROPRIETATE cumpărare, obținut prin Convenție, cota actuală 565/7621, cota inițială 565/7621 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA	A1 / B4
B3 înaltare, drept de PROPRIETATE cumpărare, obținut prin Convenție, cota actuală 1956/7621, cota inițială 1956/7621 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	A1
270229 / 16/12/2024 Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;	
B4 înaltare, drept de PROPRIETATE cumpărare, obținut prin Convenție, cota actuală 565/7621, cota inițială 565/7621 1) SC TIV CONSTRUCT SRL, CIF: 24031837	A1

Conform extrasului de carte funciară amintit mai sus, sunt înscrise sarcini:

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
270229 / 16/12/2024 Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;	
C1 înaltare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare: 990000 EUR pentru restul de pret neachitat asupra cotei de sub B4 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA OBSERVAȚII: asupra cotei de sub B4	A1

Carte Funciară Nr. 269461-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Piața AVRAM IANCU, Nr. 10, Et. SUJBOL, Ap. PIVNIȚĂ
Părți comune: bransamentele, acoperișul, fundațiile, fațadele, gârșul

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	269461-C1-U4	-	76,21	18.17/100	38/210	Unitate individuală nr. 4, compusă din: pivniță, cu suprafața utilă de 76.21 mp. Teren atribuit în proprietate.

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut/integral asupra proprietății ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat: absolut, integral, al proprietarului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea operativă a CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA - cotă actuală 1/1.

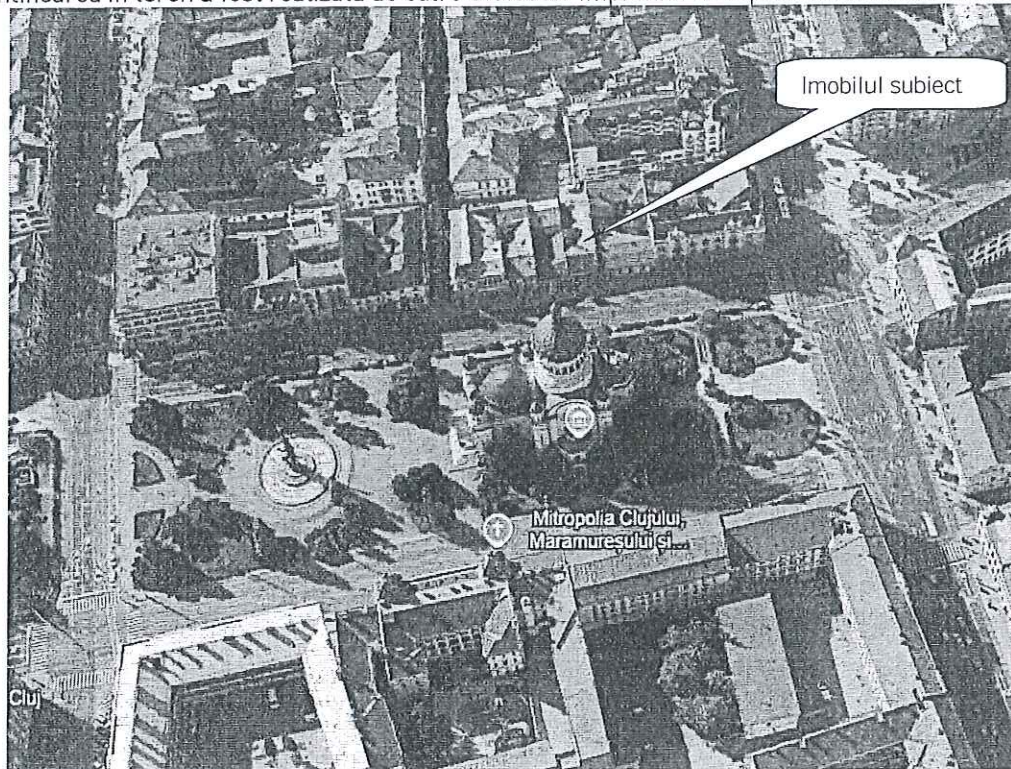
Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte care pot afecta valoarea.

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate); nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptului de proprietate.

1.5 Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza adresei și datelor înscrise în Extrasul CF și a celorlalte documente puse la dispoziție și anexate.

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluator împreună cu reprezentantul solicitantului.



Sursa: www.googlemaps.ro

1.6 Tipul valorii

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață.

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 – Tipuri ale valorii, fiind definită astfel:

📖 *"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Nu s-a avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau a unui alt tip de valoare decât cea de piață.

- ☐ **Modalități de plată:** valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).
- ☐ **Moneda raportului:** Conform uzanțelor, opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro; în general, piața specifică se raportează (ca tranzacții și oferte), în monedă Euro; cursul mediu de schimb utilizat pentru conversie este cursul BNR valabil la data evaluării și prezentat în sinteză.

Valoarea exprimată în prezentul raport este valabilă numai în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

1.7 Data inspecției proprietății. Data evaluării. Data raportului de evaluare

Proprietatea analizată a fost inspectată în data de 20.06.2025 denumită în continuare data inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea imobiliară, și s-a verificat dacă situația juridică regăsită în documentele legale coincide cu cea reală, constatată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață, a proprietății imobiliare analizate, la 08.07.2025 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în luna Iulie 2025, 08.07.2025 fiind considerată data raportului.

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- ☐ Analiza documentelor primite de la solicitant/proprietar/destinatar: documente juridice, planuri și schite, etc.
- ☐ Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției: identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- ☐ Analiza pieței specifice: analize specifice preluate din surse scrise și din mediul online de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri, etc), analize de piață scrise și din mediul online publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.
- ☐ Analiza prețurilor și costurilor în construcții, practicate pe piață, din surse scrise și din mediul online.

Restricții documentare: nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcțiilor, sau alte documente legate de calitatea lucrărilor executate, situații de lucrări investiții la data evaluării, nici documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă. Documentele avute la dispoziție de evaluator (primite de la solicitant și reprezentanții acestuia), în baza cărora s-a efectuat evaluarea sunt cele anexate prezentului raport.

Concluzie privind documentarea: documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării. În cele ce urmează sunt prezentate documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

1.9.1 Documente avute la dispoziție:

- ☐ Documente juridice: Extrasul de CF nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca;
 - ☐ Documentație topo-cadastrală: Relevu subsol fără viză OCPI;
 - ☐ Alte documente: -.
- (a se vedea anexa documente).

1.9.2 Date și informații preluate din surse terțe:

- ☐ Informații privind identificare și localizare: evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalele electronice specializate de hărți și imagini din satelit pentru studierea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs);
- ☐ Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă,

construcții, etc. de la proprietar;

- ☐ Informații privind piața specifică: portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național: ex. imobiliare.ro, olx.ro, etc; portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale (a se vedea Anexa –Extras di analiza de piață);
- ☐ Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri: Cataloage: "Costuri de reconstrucție-Costuri inlocuire" – IROVAL, Normativ P135-95, etc;
- ☐ Arhiva evaluatorului: Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.; note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică;
- ☐ Publicații și studii de specialitate: Revista „VALOAREA (..)” – publicație periodică ANEVAR, Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale sau internaționale (publicații tip „market research”).
- ☐ "Evaluarea proprietății imobiliare" – Ediția a doua canadiană, Appraisal Institute, Chicago, Illinois, USA, 2004.

1.10 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative.

Valoarea opinată în prezentul raport de evaluare este estimată în condițiile îndeplinirii ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată și este necesară refacerea lucrării.

Ipoteze în baza cărora s-a elaborat prezentul raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorii desemnați și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate avizele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății; dimensiunile au fost preluate din planurile și documentele puse la dispoziție de către solicitant; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații, toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de

distribuire a fost prevăzută în raport.

- Prin utilizarea raportului (sau a datelor conținute în acesta), solicitantul/beneficiarul își însușește raportul ca fiind efectuat în baza documentelor și informațiilor privind proprietatea subiect, transmise/puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant/beneficiar;

Ipoteze speciale:

- Nu sunt.

1.11 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), respectiv a raportului de evaluare întocmit de noi, SC NEOCONSULT VALUATION SRL - membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a solicitat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării. Nu au existat devieri de la standarde.

Standarde utilizate:

Standarde generale: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referință a evaluării, SEV 102 - Documentare și conformare, SEV 103 - Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;

b) Standarde pentru active - bunuri imobile: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului;

c) Standarde pentru utilizări specifice: GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului, GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

d) Glosar.

1.12 Abordări în evaluare. Raționament

În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-au utilizat abordarea prin piață și abordarea prin venit, opinia finală fiind exprimată în concordanță cu rezultatele obținute prin abordarea prin piață - selectată de evaluator în cazul de față ca având cel mai mare grad de încredere și care conduce la exprimarea valorii de piață celei mai probabile, existând informații relevante pe piața specifică privind închirierile de proprietăți comparabile și asimilabile cu cea evaluată.

1.13 Restricții de utilizare. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați").

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.14 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.15 Descrierea raportului

Prin tema comenzii/solicitării și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru proprietatea subiect. În acest context, prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 – „Raportare”, convenit în prealabil cu solicitantul, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 – „Raportare”.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Situația / Identificarea / Descrierea juridică a proprietății

Proprietatea imobiliară, obiect al evaluării, este de tipul: „Apartament cu destinație comercială”, situată în loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 10.

Descrierea și identificarea juridică a amplasamentului subiect (Numar Carte Funciara, Numar cadastral/topo, Suprafețe, Observații/ Referințe, Proprietar(i)), este următoarea:

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafețe (mp)	
						Pivniță	
						Scd	Su (conform relevu)
A1	269461-C1-U4 Cluj-Napoca	269461-C1-U4	Loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, Nr.10, Et.Subsol, Ap.PIVNIȚĂ, jud. Cluj	Unitatea individuală nr. 4 la subsol compusă din: pivniță având suprafața utilă de 76,21 mp, cu p.i.c. 18.17/100 părți. Teren atribuit în proprietate în cotă de 38/210 părți.	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj - Napoca, cota actuală 1956/7621 și SC TIV CONSTRUCT SRL în cota actuală de 5665/7621	106.69 mp	76.21 mp
*) Suprafața utilă a fost preluată din Planul pus la dispoziție de către client (planul nu este avizat OCPI). Suprafața construită a fost estimată prin înmulțirea Su cu indicele de 1,4 (indice care reprezintă raportul dintre Sc/Su, întâlnit și la alte construcții similare)							

Situația privind Cartea Funciară: evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de CF pentru informare cu nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca, anexat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă, din care s-au extras datele prezentate mai sus.

Conform extrasului de carte funciară amintit mai sus, nu sunt înscrise sarcini.

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut/integral asupra proprietății ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat: absolut, integral, al proprietarului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea operativă a CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA - cotă actuală 1/1.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte care pot afecta valoarea.

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate); nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptului de proprietate.

2.2 Descrierea localității și a zonei de amplasare și a proprietății

2.2.1 Descrierea localității.

Municipiul Cluj-Napoca este situat în zona centrală a Transilvaniei, având o suprafață de 179,5 km². Situat în zona de legătură dintre Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei, orașul este plasat la intersecția paralelei 46° 46' N cu meridianul 23° 36' E. Se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadăș și, prin anumite prelungiri, pe văile secundare ale Popeștiului, Chintăului, Borhanciului și Popii.

În prezent, Municipiul Cluj-Napoca este împărțit în 23 de cartiere, unele dintre ele având și propria primărie de cartier. Ele sunt dispuse circular, în jurul centrului. Orașul a beneficiat de o extindere majoră în ultimii ani, mai ales până în 2009, când pe baza construcțiilor masive care au avut loc s-au format noi cartiere sau zone de locuit la case sau blocuri – ansambluri rezidențiale.¹

¹ https://ro.wikipedia.org/wiki/Cluj-Napoca#%C3%8Emp%C4%83r%C8%9Bire_administrativ%C4%83



Sursa: https://ro.wikipedia.org/wiki/Cluj-Napoca#%C3%8Emp%C4%83r%C8%9Bire_administrativ%C4%83

Cu o populație stabilă înregistrată conform recensământului din 2021, municipiul Cluj-Napoca are 286.598 de locuitori, zona metropolitană Cluj-Napoca are o populație de 411.379 de locuitori, iar zona periurbană aproximativ 420.000, orașul este pe locul doi în țară după București. Populația activă economic a orașului a fost în 2016 de 330.923 de persoane. Potrivit unor estimări ale Institutului Național de Statistică, la începutul lui 2015 municipiul Cluj-Napoca avea 322.108 de locuitori cu domiciliul acolo, la acest capitol fiind al patrulea oraș ca populație din România după municipiile București, Iași și Timișoara.²

Susținută de creșterile economice puternice înregistrate pe plan local precum și de cererea solidă de locuințe, piața rezidențială clujeană are un trend ascendent din anul 2015. 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.

Orașul este unul dintre cele mai importante centre academice din țară, găzduind următoarele universități: Universitatea Babeș-Bolyai, Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca (UTCN), Universitatea de Medicină și Farmacie (UMF), Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară din Cluj-Napoca (USAMV) etc.

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 (dată de universitățile din oraș), vocația multiculturală a orașului, potențialul turistic, mediul de afaceri dinamic și rata scăzută a șomajului.

Creșterea numărului de angajați în IT în Cluj-Napoca a dus la creșterea prețurilor (atât la vânzarea cât și la închirierea proprietăților imobiliare). Aceștia au venituri peste medie, iar domeniul IT este într-o continuă dezvoltare în Cluj-Napoca.

² https://ro.wikipedia.org/wiki/Cluj-Napoca#%C3%8Emp%C4%83r%C8%9Bire_administrativ%C4%83

Localizarea proprietății la nivelul localității este prezentată după cum urmează:



2.2.2 Descrierea zonei.

Istoria Centrului Clujului se identifica cu istoria orasului, lucru absolut justificat pentru un oras cu o structura urbanistica asa cum are Clujul. Pentru ca, inca din perioada romana, Clujul a fost un oras-cetate ceea ce presupune in primul rand un centru politic, economic, militar, si cultural situat in interiorul zidurilor cetatii.

În ceea ce privește așezarea geografică, aceasta derivă din statutul Clujului de oraș-cetate. Astfel, centrul este traversat de cele mai importante artere și este înconjurat de majoritatea cartierelor orașului.

Infrastructura centrului orasului cuprinde atat zona istorica, pietonala, cat si o zona de tranzit, reprezentata de artere de circulatie de o importanta majora pentru oras, care fac legatura intre

cartierele situate diametral opus fata de centru. Cele mai importante strazi si bulevarde ce traverseaza Centrul sunt: B-dul 21 Decembrie 1918, ce se continua cu strazile Memorandumului si Motilor, un aliniament pe directia est-vest, caruia i se adauga un altul, paralel cu acesta ce dirijeaza traficul in sens invers: str. Clinicilor, str. Napoca, b-dul Eroilor si Str. Dorobantilor. Pe directia sud-nord avem alte strazi foarte importante: Calea Turzii, Horea, Paris.

De mentionat sunt si pietele Unirii, Avram Iancu, Stefan cel Mare, Lucian Blaga, Mihai Viteazul, Cipariu si ele cu o foarte mare importanta in privinta traficului auto si pietonal din zona centrala si semicentrala.

La capitolul tipuri de constructii, in Centru predomina in special constructiile vechi, istorice, peisajul acesta incantator fiind rareori tulburat de constructii moderne sau de cele de tip bloc de apartamente. Ramanand in sfera istorica, constructiilor de locuit din centrul Clujului li se adauga biserici vechi, muzee, case memoriale, toate contribuind la un peisaj urbanistic foarte ofertant din punct de vedere istoric, cultural si turistic

Populatia din Centru se apropie de 20.000 de locuitori, inferioara multora dintre cartierele orasului, dar acest lucru deriva din faptul ca locuintele din aceasta zona a orasului au o structura si un regim de inaltime care limiteaza populatia la o valoare relativ mica.

In plus, centrul cuprinde si laturile comerciale si de birouri, fiind astfel una dintre cele mai importante zone de afaceri ale orasului.

In centrul orasului exista multiple facilitati: institutii publice(primarie, consiliu judetean), unitati de invatamant(facultati, licee, scoli, gradinite), biserici, piata agro-alimentara si centre comerciale, spitale, clinici si farmacii, hoteluri si pensiuni, restaurante si baruri, banci, oficii postale, etc. Centrul Clujului cuprinde majoritatea obiectivelor turistice ale orasului si aici enumeram: muzee (Muzeul de Istorie, Muzeul de Arta, Muzeul Etnografic, Bastionul Croitorilor, Casa Matei Corvin), biserici (Sf. Mihail-romano-catolica, catedrala Ortodoxa, biserica Minoritilor greco-catolica, Unitariana, Luterana, Reformata, Franciscana, etc.), teatre(Teatrul National si Teatrul Maghiar de Stat), statui (Matei Corvin, Voltaire, Mihai Viteazul, Lupa Capitolina, Sf. Gheorghe), centre culturale, cinematografe, etc. La limita de cartier se gasesc Gradina Botanica, poate cel mai important obiectiv turistic al Clujului, Parcul Cetatuia si Cimitirul Hajongard ce adaposteste pe aleile sale adevarate monumente de arta.

In general orasele care au centre istorice sufera la capitolul spatiu verde. Nu este si cazul Clujului in care romantismul cladirilor vechi se imbina perfect cu cele cateva oaze de verdeata, reprezentate de parcuri(Parcul Central, Parcul Operei, Parcul Caragiale), pietele (Piata Muzeului, Piata Voltaire, Piata Mihai Viteazul) carora li se adauga Gradina Botanica, situata la granita cu cartierul Zorilor.

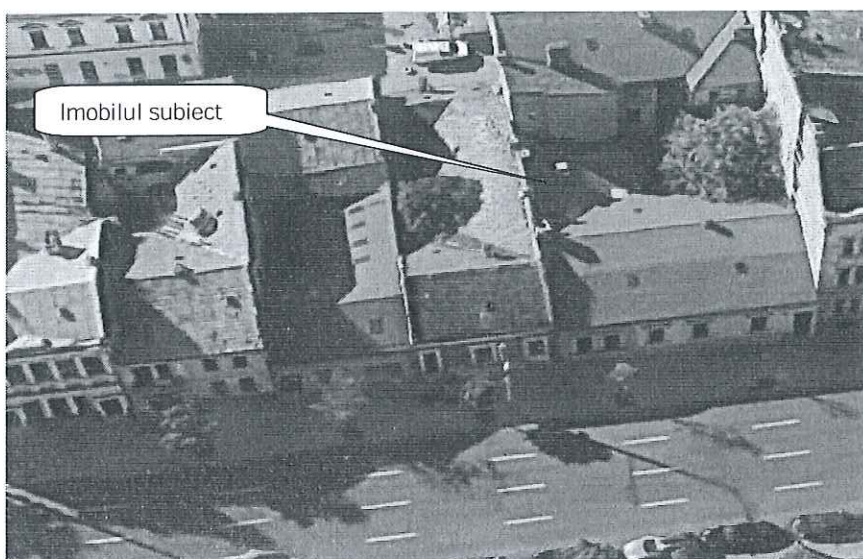
In ceea ce priveste latura sportiva, in zona semicentrala avem Cluj Arena, un stadion nou construit dupa ultimele standarde internationale, Sala Polivalenta, Sala Sporturilor, Bazinul Olimpic, carora li se adauga alte terenuri si sali de sport private.

Proprietatea este amplasata in zona centrala, in Piata Avram Iancu, Nr.10, Et. SUBSOL, Ap. PIVNIȚĂ.



Sursa: www.googlemaps.ro

Descrierea zonei și a amplasamentului
 Proprietatea imobiliară este amplasată în zona centrală a Municipiului Cluj-Napoca, pe Piața Avram Iancu, Nr.10, Et. SUBSOL, Ap. PIVNIȚĂ.



Sursa: www.googlemaps.ro

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Municipiului Cluj-Napoca, în Piața Avram Iancu, Nr. 10, lângă Catedrala Ortodoxă „Adormirea Maicii Domnului”, lângă Prefectura Municipiului Cluj-Napoca, vis-a-vis de Regionala CFR și Mitropolia Clujului și în apropierea Direcției Regionale a Finanțelor Publice, respectiv în zona veche a orașului.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situate la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Parcelarul este în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre strada, 10-18 ml și adâncimi variabile, ocupate de clădiri în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare. Există și parcele ocupate de clădiri specifice acestei epoci, cu imobile moderne. Imobilele sunt situate în aliniament.

Este o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează, datorită clădirilor monument istoric clasate sau propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice.

Structura funcțională este mixtă, include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerii, financiar-bancare, comerciale, de cult, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, activități de interes și cu acces public, instituții publice și cu interes public, etc.

În zonă se află multe obiective de interes local: sedii de instituții financiare, spații comerciale de proximitate, spații administrative, restaurante și hoteluri, la distanță mica Cinema Victoria, Piața Cipariu, Unitatea militară Gemina, Teatrul Național „Lucian Blaga”, Parcul Ștefan del Mare, etc.

Imobilul în care se regăsește subiectul evaluat are un regim de înălțime Parter, proprietatea evaluată regăsindu-se la subsolul imobilului și dispune de toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele localității (debranșate).

Accesul este facil, realizându-se direct din Piața Avram Iancu – respectiv din drum public, cu 3 benzi pe sens unic, asfaltat, iluminat, cu utilități complete. Accesul este facil, realizându-se direct din strada Voltaire - drum public, cu o bandă pe sens, asfaltat, iluminat, cu utilități complete.

Locația și dispunerea proprietății evaluate este favorabilă pentru utilizare Comercială.

2.3 Descrierea amplasamentului

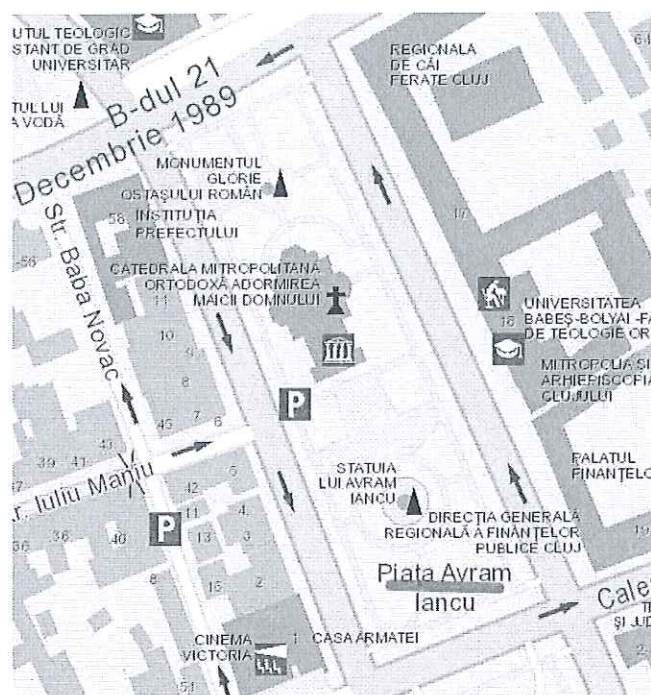
Amplasamentul pe care este edificată construcția subiect este plan cu o formă regulată. Proprietății subiect îi revine p.i.c. de 18,17/100 părți și cote teren de 32/210 părți.

Amplasamentul este racordat la utilități complete: apă-canalizare, energie electrică, gaz-metan - de la rețelele edilitare.

2.4 Descrierea accesului auto și pietonal

Accesul este facil, realizându-se direct din Piața Avram Iancu - pe drum public, cu 3 benzi pe sens unic, asfaltat, iluminat, cu utilități complete.

Piața Avram Iancu, conform harta publicată pe platforma electronică oficială a Primăriei Cluj-Napoca.



Sursa: <https://cluj-city.map2web.eu/#>

2.5 Utilități

Utilitățile edilitare aferente zonei sunt: energie electrică, apă-canalizare, gaz metan.

Utilități pe amplasament și de care dispune imobilul: energie electrică nefuncțională.

2.6 Caracteristici urbanistice. Autorizații, avize și acorduri. Utilizarea proprietății

Terenul este intravilan și construit. Nu am avut la dispoziție AC, sau alte avize, acorduri, sau documente urbanistice. Utilizarea proprietății la data evaluării este conform CF, și drept urmare s-a considerat că aceasta îndeplinește cerințele legale pentru funcționare așa cum a fost constatată la data inspecției și evaluării.

2.7 Descrierea construcțiilor. Suprafețe

Subiectul evaluat se regăsește într-un imobil tip casă apartamentată, la subsol.

Regimul de înălțime Parter

Data PIF: aprox. 1920

Construcție de tip PIVNIȚĂ

Infrastructură: fundații continue din beton armat

Structură de rezistență: cărămidă și piatră

Închideri perimetrale: pereți din zidarie de cărămidă / piatră

Planșeu peste subsol, cu bolți din cărămidă, lemn (grad mare de uzură) peste parter.

Acoperișul este de tip șarpantă cu învelitoare din țiglă (grad mare de uzură)

Termosistem exterior: fără

Finisaj exterior: zugrăveli simple, cărămidă aparentă pe fațada principală înspre stradă

Ușă de acces în imobil - din lemn (veche)

Imobilul nu deține interfon

Aspect exterior: bună la fațada principală, nesatisfăcător în rest

Aspect interior: stare nesatisfăcătoare

Descriere privind starea tehnică generală: nesatisfăcătoare.

La data inspecției apartamentul evaluat era neutilizat, era finalizat, în stare avansată de degradare/uzură fizică și infiltrații de apă.

La data inspecției, spațiul evaluat era liber, era finalizat, cu finisaje deteriorate atât la interior cât și la exterior. Era în stare avansată de degradare/uzură fizică și necesită reparații.

Caracteristicile constructive ale acestuia sunt următoarele:

Element constructiv	Descriere
Tâmplărie	Exterioară: lemn; Interioară: lemn Uși de acces în imobil din lemn
Finisaje exterioare	Zugrăveli simple deteriorate
Finisaje interioare	La data inspecției, spațiul dispunea de finisaje interioare deteriorate – este necesară refacerea lor Pardoseală-pământ, infiltrații de apă
Instalații de apă-canalizare	Fără
Instalații sanitare	Fără
Instalații electrice	De la rețeaua municipal, nefuncționale– este necesară refacerea instalațiilor electrice
Instalații și dotări alimentare cu gaz metan	Fără
Încălzire	Fără
Necesar de investit	Conform estimărilor noastre necesarul de investit este de minim cca. 35.000 euro. Această sumă cuprinde lucrări de refacere tencuială, lucrări de hidroizolație, gletuire, vopsitorii, lucrări de instalații-apă, canal, gaz, electrice, execuție pardoseli (fără alte cheltuieli neprevăzute).

Starea tehnică generală constatată vizual a construcției, cu ocazia inspecției, este nesatisfăcătoare.

Nr. Cri.	Nr. CF	Nr. Cad./Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafețe (mp)	
						Pivniță	
						Scd	Su (conform relevu)
A1	269461-C1-U4 Cluj-Napoca	269461-C1-U4	Loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, Nr.10, Et.Subsol, Ap.PIVNIȚĂ, jud. Cluj	Unitatea individuală nr. 4 la subsol compusă din: pivniță având suprafața utilă de 76,21 mp, cu p.i.c. 18.17/100 părți. Teren atribuit în proprietate în cotă de 38/210 părți.	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj - Napoca, cota actuală 1956/7621 și SC TIV CONSTRUCT SRL în cota actuală de 5665/7621	106.69 mp	76.21 mp
*) Suprafața utilă a fost preluată din Planul pus la dispoziție de către client (planul nu este avizat OCPI). Suprafața construită a fost estimată prin înmulțirea Su cu indicele de 1,4 (indice care reprezintă raportul dintre So/Su, întâlnit și la alte construcții similare)							

Sursa: conform ctusului funciunala

2.8 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară reprezintă un grup de indivizi sau firme care sunt în contact unul cu celălalt cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Activitatea pieței: gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu, piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă și o piață inactivă.

Când cererea este mai mare decât oferta, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o creștere a activității pieței. Contrariul este cazul când cererea este mică și prețurile scad.

Participanții de pe piață: referințele din SEV la participanții de pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți.

În sensul său cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea abordărilor de evaluare. (Suplimentar, a se vedea Anexa - Extras Analiza Pieței).

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate este unică;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, nivelului mediu al salariilor, rata șomajului precum și de volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, costurile finanțării, etc;
- În general, proprietățile imobiliare se achiziționează prin credit, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare numărul de tranzacții este afectat;
- 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 ofertă, situație datorată faptului că oferta este

mult mai puțin elastică decât cererea – ce 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. De multe ori, 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.

Datorită factorilor expuși mai sus, evoluția pieței imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile participanților la piață pe deoparte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața specifică

În cazul evaluării unei anumite proprietăți, analiza de piață trebuie să arate modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili relațiile între cerere și ofertă, poate investiga motivația pentru prețurile plătite și pentru prețurile acceptate și poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente și schimbările anticipate. În cazul în care condițiile de piață curente nu indică o cerere adecvată pentru dezvoltarea propusă, analiza de piață poate identifica momentul în timp în care cererea adecvată pentru respectivul proiect este probabil să apară. Astfel, analiza de piață ajută evaluatorul să prevadă momentul potrivit în timp pentru construcția propusă precum și cererea anticipată pe o anumită perioadă de timp.

Activitățile fiecărui participant pe piața imobiliară se concentrează pe o proprietate imobiliară și pe serviciile pe care aceasta le oferă. Astfel, delimitarea produsului diferențiază proprietatea în cauză și proprietățile competitive de alte tipuri de proprietate, pe baza atributelor sau caracteristicilor lor. Un segment al pieței este delimitat prin identificarea participanților pe piață cel mai probabil implicați în tranzacții care au ca obiect proprietatea imobiliară în cauză și tipul de proprietate imobiliară, precum și tipul de servicii oferite. Delimitarea proprietății cuprinde atât proprietatea respectivă, cât și proprietățile competitive și complementare.

Astfel, analiza de piață combină segmentarea și delimitarea proprietății.

Identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății subiect:

- Tipul de proprietate: amplasament de tip comercial;
- Caracteristicile proprietății: amplasare foarte bună pentru scop comercial, economie activă caracteristică Municipiului Cluj-Napoca, interes crescut din partea investitorilor;
- Aria imobiliară: urbană, din zona centrală și a zonelor similare/asimilabile ale Municipiului Cluj-Napoca;
- Proprietăți comparabile disponibile: proprietăți similare/asimilabile din aria descrisă mai sus;

În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ☐ cea a spațiilor comerciale cu vâd comercial ridicat, cu suprafețe și dotări similare sau asimilabile (cu utilizare similară) din zona proprietății evaluate și zone asimilabile;
- ☐ construcții vechi;
- ☐ beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

În cadrul anexei "Extras Analiza Pieței" sunt prezentate informații privind prețurile proprietăților similare, selecție cu comparabilitate corespunzătoare pentru amplasamentul evaluat.

2.9 Cererea. Oferta competitivă. Echilibrul pieței

Cererea

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Pentru piața Administrativ/Comercială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general: Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei; venitul (pe gospodărie și individ); tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași; aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare); planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului; factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale); sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale; disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc).

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea";
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr ridicat;
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes ridicat din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie ținute în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

În cazul proprietății analizate, cererea solvabilă este medie pe piața specifică - potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane sau entități cu putere financiară mare, care doresc să dezvolte activități comerciale / administrative și dispun de lichidități sau acces la surse de finanțare.

În cazul proprietății subiect, cererea solvabilă este medie pe piața specifică:

- ☐ Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori cu venituri medii, cu acces la finanțare, care doresc o proprietate la standarde bune și amplasată într-o zonă favorabilă pentru utilizare Comercială.
- ☐ În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține în prezent la un nivel mediu.

Oferta

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar.

Pe baza informațiilor de piață cunoscute, putem spune:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică;

- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este scăzut.

Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras din Analiza de Piață.

Chirii. Grade de neocupare. Rate de capitalizare

În vederea selectării datelor de intrare adecvate prezentei evaluări, am trecut în revistă intervalele relevante, publicate de principalii analiști de piață (CBRE România, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank) pentru orașe primare (a se vedea în Anexa):

Având în vedere cele prezentate mai sus, formulăm următoarele concluzii:

- ⇒ Chiriile pentru spații comerciale la parter de imobil în zona de localizare a proprietății evaluate și zone similare variază între 5 la 7 EUR/mp_Su, în funcție de suprafață, finisaje, mod de compartimentare etc.
- ⇒ Gradele de neocupare medii se situează în intervalul 3 - 10%, în funcție de suprafață.
- ⇒ Ratele de capitalizare nete sunt cuprinse între 7% - 8%.
- ⇒ Prețurile pentru proprietăți similare, funcționale, variază în funcție de localizare, dimensiune, utilități, finisaje etc, indicând valori între 500 - 750 EUR/mpSu.

Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras din Analiza de Piață.

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru.

Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărin și mai mult surplusul.

În prezent, în cazul de față, piața imobiliară specifică la nivelul proprietății este în relativ echilibru, oferta fiind relativ apropiată de cerere iar numărul tranzacțiilor încheiate redus, totuși cererea fiind mai mare la închiriere decât la vânzare de astfel de proprietăți. În aceste condiții se poate estima că avem o piață "în relativ echilibru".

Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras din Analiza de Piață, în care s-au făcut selecții relevante cu privire la oferte competitive - selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

Datele și informații suplimentare privind prețuri, etc, identificate la nivelul zonei și zonelor comparabile/asimilabile sunt prezentate în Anexa - Extras Analiza Pieței.

3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată. 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 subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare. Conceptul de Cea Mai Bună Utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este comercială.

3.2 Evaluarea terenului

Acesta nu s-a evaluat separat, fiind deținut în cotă parte, aportul acestuia s-a considerat inclus în abordările utilizate pentru întreaga proprietate, pe piața specifică proprietățile similare se tranzacționează global, cu cotele de teren incluse în valoarea de piață a întregii proprietăți.

3.3 Evaluarea proprietății formate din teren cu construcții

Pentru proprietatea evaluată, ținând cont de caracteristicile acesteia precum și de cantitatea și credibilitatea informațiilor existente pe piața specifică, s-au selectat și aplicat 2 abordări de evaluare, și anume abordarea prin piață și abordarea prin venit.

3.4 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață.

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită.

Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire.

În general, trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente: dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării; localizările respective; calitatea sau vârsta și specificațiile construcțiilor; utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară; situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat; data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitată.

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

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.

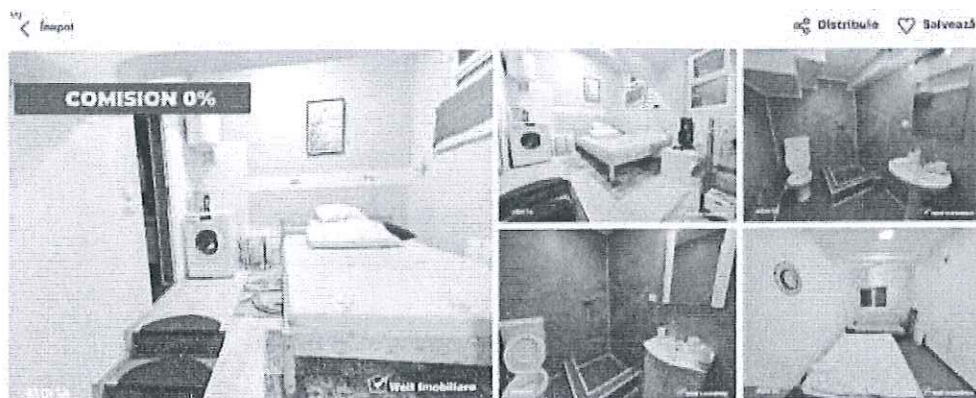
Pentru a stabili valoarea de piață a proprietății evaluate s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație: Drepturi de proprietate, Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea, Componente non-imobiliare ale valorii.

Particularități metodologice:

Au fost selectate comparabile situate în zona de amplasare a proprietății evaluate și zone asimilabile;

A fost selectat un număr de oferte din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect;

C1 - https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-91mp-utili-subsol-ultracentral-strada-napoca-IDBUv2?_gl=1*4moqmb*_gcl_au*R0NMLjE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDdE1JeXRpWndkekRqUU1W0XBXREJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpOUFFZ0pjWF9EX0J3RQ...*_gcl_au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ...*_ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTA2ODQ1OTQkbzU5MCRnMSR0MTc1MDY4NTQ0NC.RqNjAkbDAkaDA.



Spatiu 91mp-utili, subsol, ultracentral, strada Napoca

132 400 € 1455 €/m²

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață totală	91 m²
Etagi	1 etaj + subsol
Distributia proprietatii	120 m² + subsol
Tip clădire	1 etaj + subsol
Stare	de renovat

Caracteristici

Media:

- ☒ internet
- ☒
- ☒ canalizare
- ☒ apă curentă

Well Imobiliare
Well Imobiliare
☎ 056A 642 222

Nume:

E-mail:

+40 Număr de telefon:

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Descriere

Exclusivitate! Comision 0!

Va propunem spre cumparare un spatiu cu 3 camere situat la subsolul unui imobil cu 4 etaje de pe strada Napoca.

Spatiul are suprafata utila de 91 mp si este compartimentat in 3 dormitoare, 2 bai, 1 bucatarie.

Locuinta are urme de umezeala si necesita renovare.

Spatiul prezinta oportunitati multiple variante de folosinta si consideram ca pretul propus este ideal pentru investitie!

Pentru programarea unei vizionari, nu ezitati sa ne contactati.
Echipa Welt Imobiliare.

Mai puțin ^

ID: 9035386

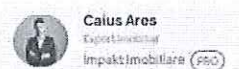
C2 - Apartament cu 2 camere langa Teatrul national (centru) | Imobiliare.ro

Apartament cu 2 camere langa Teatrul national (centru)

Central, Cluj Napoca - Vezi Harta

159.000 €

Rate de la 3.573 RON/lună [simulează credit](#)



0741219692
0755 321312 / 0366 410193

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

Cum intenționezi să faci achiziția?

Descriere

Impakt Imobiliare va propune spre vanzare un apartament cu 2 camere situat la D/3 al unui imobil constructie veche, reabilitat termic dotat cu interfon si curte imprejmuita localizat in zona P-ta Cipariu.

Locuinta insumeaza o suprafata utila de 45 mp si este compartimentata dupa cum urmeaza: Hol, Bucatarie, Sufragerie, Dormitor si Baie.

Apartamentul se vinde mobilat si utilat cu: centrala termica individuala cu incalzire prin calorifere, masina de spalat haine, cuptor, aragaz, hota, frigider cu congelator etc

Datorita localizarii este ideal pentru investitie deoarece se preteaza fie pentru inchirierea in regim hotelier, pe termen lung sau pentru activitati de birouri dar si pentru locuinta proprie.

Nu se asigura prin cf parcare individuala insa in curtea interioara a imobilului se poate parca fara probleme fiind cota parte.

Pentru a afla mai multe informatii sau pentru stabilirea unei vizionari, nu ezitati a ne contactati la numerele afisate.

Citeşte mai puţin

Specificatii

ID anunţ: X8171008K

Actualizat în: 26.05.2025

Nr. camere:	2	Suprafata utila:	45 mp
Suprafata construita:	64 mp	Compartimentare:	Semidecomandat
Confort:	1	Etag:	Demisol / 3
Nr. bucatarii:	1	Nr. bai:	1
An constructie:	1977 (Finalizata)	Structura rezistenta:	Caramida
Tip imobil:	Bloc de apartamente	Regim inaltime:	P+3E

Facilitati

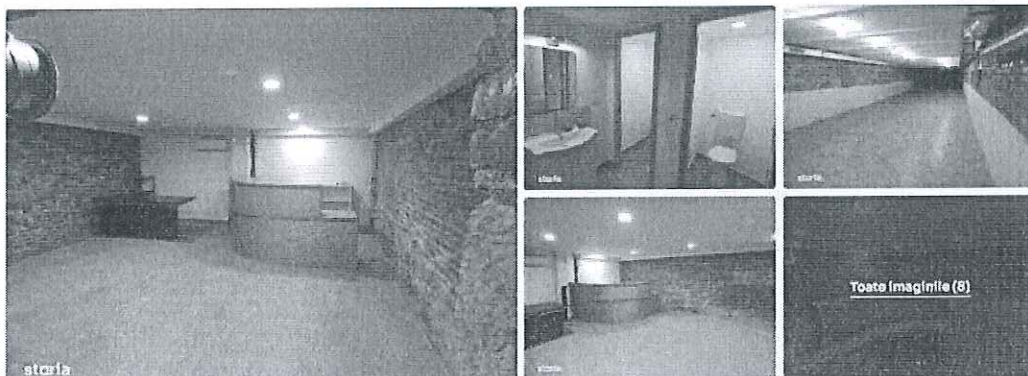
Pereti	Faienta
Podole	Gresie
Usa intrare	Metal
Usi interior	Lemn
Izolati termici	Exterior
Utilitati	Curent Apa Canalizare Gaze
Sistem incalzire	Centrala proprie Calorifere
Bucatarie	Utilata
Electrocasnice	Masina de spalat rufe Frigider Aragaz TV
Dotari imobil	Interfon

Comparabila C3 - 207 m², spatiu comercial de vanzare - Cluj (judet), Gruia - 9070955 •
www.storia.ro

BLING IMOB INVEST SRL >

< Inapoi

Distribuie Salvează



Spatiu comercial la subsol, zona Centrala

154 000 € 744 €/m²

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	207 m ²
Etaaj:	Vezi informații
Destinația proprietății:	Vezi informații
Tip clădire:	Vezi informații
Stare:	gata de utilizare



Bogdan-Adrian Maier

BLING IMOB INVEST SRL

0364 808 888

Nume*

Email*

+40. Număr de telefon*

Sunet interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Descriere

Bling Imobiliare va propune un spațiu comercial de vânzare sau închiriere pe termen lung. Spațiul este generos și bine utilat, situat la subsol, în zona centrală, cu o suprafață de 207 mp.

Proprietatea este amenajată complet și pregătită pentru diverse activități comerciale sau de birou, fiind dotată cu: instalație electrică trifazică, cu putere de 9,8 kW, două grupuri sanitare, vestiar și oficiu de primire clienți, complet mobilat pentru activități de birotică și relații cu clienții, sistem profesional de ventilație și încălzire, aer condiționat, interfon și conexiune la internet.

Ideal pentru diverse utilizări, precum atelier, laborator, depozit, magazie sau alte activități similare.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați!

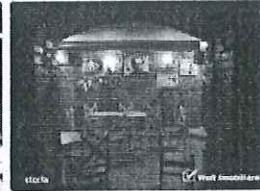
ID Extern P7872

Comparabila C4 - 123 m², spatiu comercial de vanzare - Cluj (judet), Centrul Vechi - 9292924 •
www.storia.ro

 Welt Imobiliare >

[< Inapoi](#)

 Distribuie  Salveaza



Spatiu comercial aflat la subsol, pretabil bar, restaurant, zona Piata

240 000 € 1951 €/m²



Welt Imobiliare

Welt Imobiliare

☎ 0364 642 222

 Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Nume*

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	123 m ²
Etaaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Caracteristici

- Media:
- ☒ canalizare
 - ☒ apă curentă

Descriere

Weit Imobiliare vinde spatiu comercial locat ultracentral, în zona Piata Unirii, aflat la subsolul unei cladiri istorice. Spatiul are 5 încăperi compartimentate, baie si locuri de depozitare si o suprafata totala de 123 mp. Este pretabil pentru bar/restaurant/bistro. Dispune de o intrare principala si o iesire secundara pentru urgente. Spatiul necesita renovare integrala.

Pentru detalii sau vizionarea locatiei, nu ezitati sa ne contactati.

Mai puțin 

ID: 9292924

Comparabilele utilizate în abordare sunt centralizate în tabelul următor (a se vedea detaliat și în Anexa Extras Analiza Pieței):

Nr crt.	Unitate de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietăți comparabile			
			1	2	3	4
	Pret (euro)		132,400	159,000	154,000	240,000
	Link		https://www.subsol.ro/ro/oferta/spatiu-91mp-utili-subsol-ultracentral-strada-napoca-idBUv2? gl=1*4moqmb* g cl_ay*R0NMUE3NDgzNTE0261098924	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-cluj-napoca-central-2-camere-261098924	https://www.subsol.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-la-subsol-zona-centrala-IDC3U? gl=1*1ybxgcp* g cl_ay*R0NMUE3NDgzNTE0MTcuRUJFYUJIRb2JDaE1JeX	https://www.subsol.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-aflat-la-subsol-pretabil-bar-restaurant-zona-piata-IDC2vS? gl=1*1xfnb2b* g cl_ay*R0NMUE3NDgzNTE0
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	indepartare igrasie	umezeală	fara	fara	fara
6	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Adresa	Loc. Cluj-Napoca, Piata Avram Iancu, Nr.10, Et.Subsol, Ap:PIVNITĂ, jud. Cluj	zona str. Napoca	zona Teatru Național, Piața Cipariu	zonă semicentrală	zona Piata Unirii
7	Localizare:	zonă centrală	zonă centrală	zonă centrală	zonă semicentrală	zonă ultracentrală
8	Caracteristici fizice					
	Exponere la strada /vitrina/Regim înalt/ime	Nu, SUBSOL/S+P	Subsol/S+P+4E	Demisol/D+P+3E	Subsol	Subsol, 2 intrări
	Raport arie zona expunere / arie zona depozitare	normal	normal	normal	normal	normal
	Arie utilă	76.21	91	45.0	207	123.00
	Vechime	1924	Similar	Similar	Similar	Similar
	Finisaj	Inferioare	Medii	Medii	Medii linii	Medii
	Anexe	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat)	nu / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu
10	Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale
11	Cea mai buna utilizare:	comercial/rezidențial	comercial/rezidențial	comercial/rezidențial	comercial	comercial
12	Componente non-imobiliare	fără	Mobilat și utilitat	Mobilat și utilitat	Fara	Fara
	Pret / mp (EURO)		1455	3533	744	1951
	Aria construită la sol					

Grila de comparații este următoarea:

Unitatea de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Loc. Cluj-Napoca, Piata Avram Iancu, Nr.10, Et.Subsol, Ap.PIVNIȚĂ, jud. Cluj	zona str. Napoca	zona Teatru Național, Piața Cipariu	zonă semicentrală	zona Piata Unirii
Pret vânzare		132,400	159,000	154,000	240,000
Pret vânzare unitar		1,455	3,533	744	1,951
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totală		-145	-353	-74	-195
Preț de vânzare ajustat		1,309	3,180	670	1,756
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0	0
Ajustare totală		0	0	0	0
Preț ajustat		1,309	3,180	670	1,756
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0	0
Ajustare totală		0	0	0	0
Preț ajustat		1,309	3,180	670	1,756
CONDITII DE VANZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		0	0	0	0
Preț ajustat		1,310	3,180	670	1,760
CHELTUIELI IMEDIAT URMĂTOARE DUPĂ CUMPĂRARE					
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare - investiții de	indepartare igrasie	umezeală	fara	fara	fara

Unitatea de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
adequare, finalizare, finisare					
Ajustare unitară sau procentuală		-100	-150	-150	-150
Ajustare totală		-100	-150	-150	-150
Preț ajustat		1,210	3,030	520	1,610
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		0	0	0	0
Preț ajustat		1,210	3,030	520	1,610
LOCALIZARE					
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, Nr.10, Et.Subsol, Ap.PIVNIȚĂ, jud. Cluj	zona str. Napoca	zona Teatru Național, Piața Cipariu	zonă semicentrală	zona Piața Unirii
	zonă centrală	zonă centrală	zonă centrală	zonă semicentrală	zonă ultracentrală
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0%	30%	-15%
Ajustare totală		0	0	160	-240
Preț ajustat		1,210	3,030	680	1,370
CARACTERISTICI FIZICE					
Expunere la stradă	Nu, SUBSOL/S+P	Subsol/S+P+4E	Demisol/D+P+3E	Subsol	Subsol, 2 intrări
Ajustare unitară sau procentuală		0%	-30%	0%	-20%
Ajustare totală		0	-909	0	-274
Raport arie zonă expunere / arie zonă depozitare	normal	normal	normal	normal	normal
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		0	0	0	0
Aria utilă	76.21	91.00	45.00	207.00	123.00
Ajustare unitară sau procentuală		5.0%	-15%	30.0%	10%
Ajustare totală		61	-455	204	137
Vechime - an edificare	1924	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%

Unitatea de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Ajustare totală		0	0	0	0
Finisaje	Inferioare	Medii	Medii	Medii (inf)	Medii
Ajustare unitară sau procentuală		-500	-600	-200	-400
Ajustare totală		-500	-600	-200	-400
Anexe	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără
Ajustare unitară sau procentuală		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare totală		0	0	0	0
Utilități (enel/apa/canalizare/gaz metan/termoficare proprie/aer conditionat/alte)	nu / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu
Ajustare unitară sau procentuală		-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare totală		-121	-303	-68	-137
Preț ajustat		650	760	620	700
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	normal	normal	normal	normal	normal
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0	0
Ajustare totală		0	0	0	0
Preț ajustat		650	760	620	700
CMBU					
Utilizare (zonare) - cea mai bună utilizare	comercial/rezidențial	comercial/rezidențial	comercial/rezidențial	comercial	comercial
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		0	0	0	0
Preț ajustat		650	760	620	700
COMPONENTE NON-IMOBILIARE/ANEXE					
Componente non-imobiliare/Anexe	fără	Mobilat și utilat	Mobilat și utilat	Fara	Fara
Ajustare unitară sau procentuală		-2.5%	-2.5%	0.0%	0.0%
Ajustare totală		-30	-76	0	0
Preț ajustat		620	680	620	700
Ajustare totală netă		691	2,492	54	1,064

Unitatea de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Ajustare totală netă (%)		53%	78%	8%	61%
Ajustare totală brută		812	2,492	782	1,338
Ajustare totală brută (%)		61.99%	78.37%	117%	76%

OPINIE	76.21	mp
	620	euro/mp
	47,000	euro
	238,032	RON
	5.0645	Curs
	8-Jul-25	Data evaluării
	47,000	euro
	238,032	RON

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Pentru ajustările ofertă vs tranzacție s-a ținut cont de disponibilitatea de negociere la tranzacționare identificate la nivelul fiecărei comparabile în parte;
- Drept de proprietate: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare : Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare : Nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare: Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece nu sunt afectate de igrasie, asemenea subiectului evaluat; Estimările au fost făcute în funcție de costurile medii practicate pe piața specifică din construcții pentru această categorie de lucrări, corelat cu diferențele dintre comparabile și proprietatea evaluată (a se vedea costurile necesare finisării apartamentului);
- Condiții de piață - timpul: Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: -au aplicat ajustări pentru diferența de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare ale tuturor comparabilelor. Ajustările aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta. Astfel,
 - Comparabila 4 a fost ajustată negativ fiind localizată în zonă ultracentrală, cotate mai bine pe piața specifică decât zona în care se regăsește subiectul evaluat .
 - Comparabila 3 a fost ajustată pozitiv fiind localizată în zonă semicentrală, cotate mai slab pe piața specifică decât zona în care se regăsește subiectul evaluat.
 - Nivelul ajustării l-am estimat ținând cont de diferența procentuală dintre cota unitară a imobilelor în cele 2 zone.
- Caracteristici fizice - Expunere la strada (vitrina)/Regim înălțime/etaj:
 - Comparabila 2 fiind situată la demisol (înalt) a fost ajustată negativ cu cca. 30 %, proprietatea subiect fiind situată la subsol. Apartamentele situate la parter/demisol sunt cotate mai bine pe piața specifică decât apartamentele situate la subsol, piața percepend o depreciere mai mare pentru astfel de apartamente (subsol – demisol);
 - Comparabila 4 a fost ajustată negativ cu cca. 20 % deoarece are două ieșiri, ceea ce îi conferă multiple variante de utilizare, comparativ cu spațiul subiect care are numai 1 intrare.
- Raport arie zonă expunere / depozitare: Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – arie utilă

- Comparabilele s-au ajustat pozitiv/negativ pentru diferențele de suprafață față de proprietatea evaluată (pozitiv cele cu suprafață mai mică, negativ cele cu suprafață mai mare), ajustarea fiind efectuată ținând cont de dimensiunea și structura acestora, corelată cu costurile ancorate în piață raportate la suprafața utilă;
- suprafața construcției – diferențe de arie utilă: Comparabilele 1, 3 și 4 au fost ajustate pozitiv deoarece dispun de o suprafață utilă mai mare decât subiectul evaluat (spațiile de dimensiuni mai mari se tranzacționează pe piața specifică la valori unitare mai mici decât spațiile de dimensiuni mai mici); Comparabila 2 s-a ajustat negativ având suprafața utilă semnificativ mai mică decât subiectul evaluat;
- Caracteristici fizice – vechime: Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – finisaje: Toate Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece dispun de finisaje mai bune calitativ decât cele ale subiectului evaluat (subiectul evaluat necesită refacerea totală a finisajelor interioare, a instalațiilor, etc); Estimările au fost făcute în funcție de costurile medii practicate pe piața specifică din construcții pentru finisare, corelat cu diferențele de finisare dintre comparabile și proprietatea evaluată;
- Caracteristici fizice –Anexe: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – utilități: Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece dispun de instalațiile sanitare, electrice, de încălzire și de corpurile sanitare iar subiectul evaluat necesită refacerea totală a instalațiilor; Ajustarea se face valoric, cu costul de aducere al utilitatilor , respectiv cu estimarea în funcție de costurile medii practicate pe piața specifică din construcții,
- Caracteristici economice: Nu au fost necesare ajustări;
- Utilizare/Zonare (Cea mai buna utilizare): Nu au fost necesare ajustări;
- Componente non-imobilare: Comparabilele 1 și 2 au fost ajustate negativ deoarece sunt mobilate și utilizate;

În urma calculelor, valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 1 (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață este:

47.000 EURO, echivalent 238.032 LEI

3.5 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei

clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică, determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator.

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

În cazul proprietății evaluate, s-a selectat metoda capitalizării venitului.

Metoda capitalizării veniturilor

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. Este necesară corelarea tipului de venit cu rata de capitalizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.

Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Metoda presupune rezolvarea a două probleme metodologice și practice:

- o estimarea mărimi fluxului anual reproductibil;
- o estimarea/selectarea ratei de capitalizare nete și implicit a factorului multiplicator.

Estimarea valorii se face cu formula: $V_{cap} = VNE * (1/c\%) + VP_{exces}$, unde:

- o $c\%$ = rata de capitalizare totală;
- o VNE = venit net din exploatare ($VNE = VBE^3 - \text{Cheltuieli totale din exploatare}$);
- o VP_{exces}^4 = valoare de piață active în exces – nu este cazul;
- o s-a estimat o chirie lunară obținabilă (coroborat cu informațiile de pe piață privind chiriile și caracteristicile și localizarea proprietății evaluate), respectiv cca. 7 euro/mp/lună fără TVA;
- o s-a estimat venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni
- o s-au estimat grade de ocupare coroborat cu informațiile identificate pe piața specifică, de 95%;
- o s-au estimat cheltuielile exploatare ale proprietarului (interval pe piața specifică cuprins între 8-15% din VBE, iar având în vedere caracteristicile proprietății a rezultat un procent mediu de cca. 7,09% din VBE);
- o s-a estimat venitul net VNE;
- o având în vedere caracteristicile proprietății, s-a considerat o rată de capitalizare netă de

³ VBE Venitul brut efectiv după eliminarea din VBP (venit brut potențial) a pierderilor din neocupare și neplată;

⁴ Care nu contribuie la chirie.

7,0% (conform informațiilor de pe piața ale companiilor de specialitate publicate în Revista "Valoarea Oriunde este ea", nr. 46/Q1.2025 – extrase prezentate în Anexa "Analiza de piață").

Grila de calcul este prezentată în cele ce urmează:



Head Office: Bdul Națiunile Unite, nr 4, bl 107A, sc 1, et 4, ap B4, sector 5, Bucuresti.
 Cluj-Napoca: str. Deva, nr. 1-7, ap.3
 Tel: 0726 130 650 Fax: 021 367 49 30
 Email: office@neoconsult.ro
 Web: www.neoconsult.ro

Nr. Crt.	Denumire	Supraf Inchiriată	Chirie unitară fara TVA	VBP	GO	VBE	Cheltuieli Proprietar					VNE	Rata de capitalizare		Cost conversie		Valoare rezultată	
		mp	eur/mp/ tuna	eur/an	%	eur/an	Impozit	Asigurare	Administrare	RK	TOTAL	eur/an	%	eur/mp5d	eur	eur		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
1	Spațiu comercial-subsol	76.21	7.00	6,402	95.00%	6,082	170	31	61	170	431	5,650	7.00%	450	34,295	46,400		
2	Spații comune		inclus aport proprietate															
3	Teren (cote părți)		inclus aport proprietate															
TOTAL VENIT																		46,400 €
																		234,993 €

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este rotund:

46.400 EURO
 echivalent 234.993 LEI

3.6 Abordarea prin cost

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietatii prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulente/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de segregare a costului, respectiv în baza "Volumului I – Clădiri rezidențiale" – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE" editate de către Editura IROVAL în 2009, autor Corneliu Șchiopu, actualizate de indicatorii 2020-2021. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt:

- Stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată);
- Încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților;
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global;
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global;
- Însușirea costurilor totale.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 3 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- deteriorarea fizică;
- neadecvarea funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă);

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

ABSTRACT – *INSADE CAROLINA MONTEBELLASIM-003* – Camar, Bactericostolus – Ectoparasitismo – Ectoparasita – Inseto – 2020

Necesar de investit

Costuri de conversie	lei	euro
Finisaje	168,059	33,184
Instalatii electrice	28,975	5,721
Instalatii sanitare	4,193	828
Instalatii incalzire	32,841	6,485
Igrasie	55,213	10,902
TOTAL	289,281	57,119

3.7 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.

3.7.1 Rezultatele abordărilor aplicate

Rezultatele abordării prin venit în cazul de față, sunt cele mai relevante, existând suficiente informații privind închirieri de proprietăți similare la nivelul zonei și a zonelor asimilabile.

3.7.2 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin venit:

$V_{\text{piață}} = 47.000 \text{ EUR}$
(echivalent a 238.032 Lei)

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea raportată a fost estimată utilizând în analiza comparativă date despre oferte și tranzacții înregistrate între persoane fizice, majoritare pe piața imobiliară specifică, majoritatea unităților locale fiind ofertate de persoane fizice, astfel în cazul de față nu este influențată de TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 5,0645 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

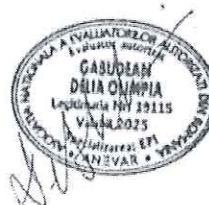


Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



GĂBUDEAN DELIA-OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19115
Evaluator autorizat EPI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



4. ANEXE

- 4.1 ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- 4.2 ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII
- 4.3 ANEXA NR. 3 – EXTRAS ANALIZA PIEȚEI
- 4.4 ANEXA NR. 4 - PREZENTAREA EVALUATORULUI

4.1 ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII

Acces & Vecinatati



Intrare la Imobilul subiect

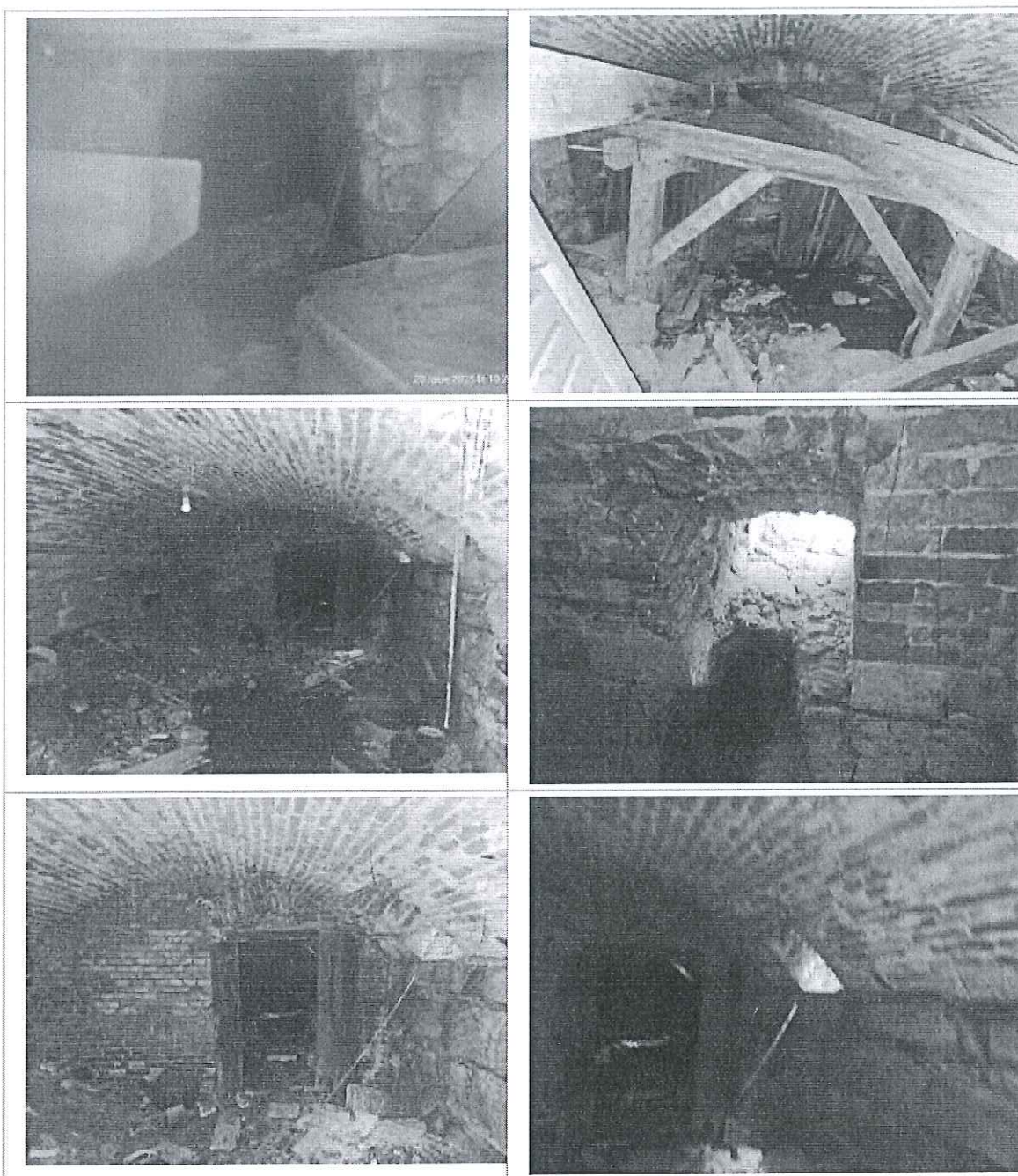
Exterior:





Interior:







ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE REFERITOARE LA PROPRIETATEA EVALUATĂ

Extrasul de CF nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 269461-C1-U4
COPIE

Carte Funciară Nr. 269461-C1-U4 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Piata AVRAM IANCU, Nr. 10, Et. SUJBSOL, Ap. PIVNIȚĂ
Părți comune: bransamentele, acoperișul, fundatiile, fatadele, gârlul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	269461-C1-U4	-	76,21	18.17/100	38/210	Unitate individuală nr. 4, compusă din: pivniță, cu suprafața utilă de 76,21 mp. Teren atribuit în proprietate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
234397 / 29/11/2019		
Act Notarial nr. 3181, din 28/11/2019 emis de Pop Smaranda Ramona; Act Administrativ nr. 217818, din 06/11/2019 emis de OCPI Cluj;		
B1	se înființează cartea funciară electronică nr. 269461-C1-U4 Cluj Napoca a imobilului cu nr. cadastral 269461-C1-U4, rezultat din reapietamentarea imobilului cu nr. cadastral 269461-C1	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5665/7621, cota initiala 5665/7621 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN, și soția 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA, bun comun	A1 / B-4
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1956/7621, cota initiala 1956/7621 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	A1
270229 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5665/7621, cota initiala 5665/7621 1) SC TIV CONSTRUCT SRL, CIF:24031837	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
270229 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:990000 EUR pentru restul de pret neachitat asupra cotei de sub B4 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA OBSERVAȚII: asupra cotei de sub B4	A1

55

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Piața AVRAM IANCU, Nr. 10, Et. SUJBSOL, Ap. PIVNIȚĂ

Părți comune: bransamentele, acoperișul, fundațiile, fatadele, gazonul

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	269461-C1-U4	.	76,21	18.17/100	38/210	Unitate individuală nr. 4, compusă din: pivniță, cu suprafața utilă de 76.21 mp. Teren atribuit în proprietate.

CF foaie colectivă nr. 269461-C1



Carte Funciară Nr. 269461-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

CARTE FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR. 269461-C1

COPIE


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

A. Partea I. Descrierea imobilului

 Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Plata P-Ta A.
 Iancu, Nr. 10

Nr. CF vechi: 145542

Electronic: 269461-C1; Nr. Topo: 57/1-C1; Suprafata: 210

Părți comune: brânșamentele, acoperișul, fundațiile, fațadele, gangul

Observații: Construcție cu 5 unități individuale, cu pic: brânșamentele, acoperișul, fundațiile, fațadele, gangul.

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	3	1	269461-C1-U1	44.2	10.54 /100	22/210	Apartamentul nr. 3, compus din: 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 antreu, cu suprafata utilă de 44.20 mp. Teren atribuit în proprietate.
		parter	2	2	269461-C1-U2	40.42	9.64 /100	20/210	Apartamentul nr. 2, compus din: 2 camere, cu suprafata utilă de 40.42 mp. Teren atribuit în proprietate.
		parter	1	3	269461-C1-U3	68.51	16.34 /100	22/210	Apartamentul nr. 1, compus din: 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 câmară de alimente, cu suprafata utilă de 68.51 mp. Teren atribuit în proprietate.
		subsc	PIVNI	4	269461-C1-U4	76.21	18.17 /100	38/210	Unitate individuală nr. 4, compusă din: pivniță, cu suprafata utilă de 76.21 mp. Teren atribuit în proprietate.
		pod	POD	5	269461-C1-U5	190	45.31 /100	95/210	Unitate individuală nr. 5, compusă din: pod, cu suprafata utilă de 190 mp. Teren atribuit în proprietate.

B. Partea II. Proprietar și acte

CONSTRUCȚIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
226736 / 19/11/2019	
Act Administrativ nr. 217818, din 06/11/2019 emis de OCPI CLUJ;	
B1 se notează propunerea de reapașamentare al imobilului de sub A1, rezultând unitățile individuale cu numere cadastrale 269461-C1-U4, 269461-C1-U5 UAT Cluj - Napoca	A1

Unitate individuală 269461-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
17184 / 14/10/2002		
Act nr. 0 emis de Consiliul Local al municipiului Cluj (doc. de împărțire);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, proprietate privată, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA Observații: (provenita din conversia CF 145543)	A1
121451 / 05/07/2018		
Act Normativ nr. Legea nr 213, din 17/11/1998 emis de PARLAMENT;		
B2	se îndreaptă eroarea materială privitoare la descrierea imobilului de sub A.1 în sensul completării acesteia cu 1 anreu comun cu ap 2	A1
B3	Asupra imobilului de sub A.1 se intabulează dreptul de proprietate privată în favoarea Municipiului Cluj Napoca și administrare în favoarea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca	A1
234397 / 29/11/2019		
Act Notarial nr. 3181, din 28/11/2019 emis de Pop Smaranda Ramona; Act Administrativ nr. 217818, din 06/11/2019 emis de OCPI Cluj;		
B4	urmare a reapaartamentării, se modifică procentul reprezentând cota din părțile indivize comune și cota de teren aferente apartamentului de sub A1	A1
20486 / 03/02/2020		
Act Administrativ nr. 234397, din 29/11/2019, emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
B5	se îndreaptă eroarea materială savârșită la conversia cărții funciare, în sensul evidentierii la adresa administrativă a numărului corect de apartament, respectiv nr 3	A1

Unitate individuala 269461-C1-U2		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
19451 / 12/10/2004		
Act nr. 0;		
B1	Interdicția de înstrăinare a imobilului pe o perioadă de 10 ani în baza L 132/1995 Observații: proveniență din conversia CF 150903; Radială prin cererea nr. 134442/23.11.2011, act nr. 662/22.11.2011	A1 / 8-4
52994 / 18/07/2007		
Certificat De Mostenitor nr. 33, din 16/07/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BALO MARIUS, bun propriu Observații: proveniență din conversia CF 150903	A1 / 8-5
54857 / 25/07/2007		
Act nr. 0;		
B3	Se notează antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1438/2007, încheiat între proprietarul de carte funciară în calitate de promitent vânzător și Catarg Liviu Dorin și Catarg I. Rodineta, promitenți cumpărători ai imobilului de sub Act Observații: proveniență din conversia CF 150903; Radială prin cererea nr. 134442/23.11.2011, act nr. 662/22.11.2011	A1 / 8-4
134442 / 23/11/2011		
Act Notarial nr. 662, din 22/11/2011 emis de BNP TIȘE CAMELIA VERONICA;		
B4	Se radiază notările de sub B1,3	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CATARG LIVIU DORIN, și soția 2) CATARG ILEANA RODINETA, ca bun comun	A1
234397 / 29/11/2019		
Act Notarial nr. 3181, din 28/11/2019 emis de Pop Smaranda Ramona; Act Administrativ nr. 217818, din 06/11/2019 emis de OCPI Cluj;		
B6	urmare a reapaartamentării, se modifică procentul reprezentând cota din părțile indivize comune și cota de teren aferente apartamentului de sub A1	A1
270232 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC TIV CONSTRUCT SRL, CIF:24031837	A1

Unitate Individuală 269461-C1-U3		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
NU SUNT		
14846 / 04/08/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 40683 DIN 2004 emis de Consiliul Local Cluj;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) KELEMEN CLARA Observații: provenita din conversia CF 1502021	A1
B2	Se notează interdicție de înstrăinare 10 ani de la cumpărare conform L 112 din 1995 Observații: provenita din conversia CF 1502021 Radială prin cererea nr. 123110/27-10-2011, act nr. 609/26-10-2011	A1
31716 / 11/05/2007		
Act nr. 0;		
B3	Se notează antecontractul de vanzare-cumparare autentificat de notar public Tișe Camelia încheiat între Kelemen Clara – promitent vânzător și Cătărig Liviu Dorin și soția Cătărig Ileana Rodineta – promitent cumpărători Observații: provenita din conversia CF 1502021 Radială prin cererea nr. 123110/27-10-2011, act nr. 609/26-10-2011	A1
123110 / 27/10/2011		
Act Notarial nr. 609, din 26/10/2011 emis de BNP TIȘE CAMELIA VERONICA;		
B4	Se radiază interdicție de înstrăinare desub B2 și antecontractul de vanzare cumparare de sub B3	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA, cas cu 2) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN Observații: bun comun	A1
234397 / 29/11/2019		
Act Notarial nr. 3181, din 28/11/2019 emis de Pop Smaranda Ramona; Act Administrativ nr. 217818, din 06/11/2019 emis de OCPI Cluj;		
B6	Urmare a reapaartamentării, se modifică procentul reprezentând cota din părțile indivize comune și cota de teren aferente apartamentului de sub A1	A1
20493 / 03/02/2020		
Act Administrativ nr. 234397, din 29/11/2019 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;		
B7	Se îndreaptă eroarea materială la conversia cărții funciare în format electronic, în sensul rectificării numărului de apartament din 3 în 1.	A1
270231 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan; Act Notarial nr. 42, din 20/03/2025 emis de NP Stancu Tudor;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) TIV CONSTRUCT SRL, CIF:24031837	A1
B9	Se îndreaptă eroarea materială provenită din înscrierea nr. 234397/2019 în sensul corectării cotei de teren din 35/210 parte în 22/210	A1

Unitate individuală 269461-C1-U4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
234397 / 29/11/2019	
Act Notarial nr. 3181, din 28/11/2019 emis de Pop Smaranda Ramona; Act Administrativ nr. 217818, din 06/11/2019 emis de OCPI Cluj;	
B1 se înființează cartea funciară electronică nr. 269461-C1-U4 Cluj Napoca a imobilului cu nr. cadastral 269461-C1-U4, rezultat din repartamentarea imobilului cu nr. cadastral 269461-C1	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 5665/7621, cota inițială 5665/7621 1) CĂTĂRIG LIVIU DORIN, și soția 2) CĂTĂRIG ILEANA RODINETA, bun comun	/ B.4 A±
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1956/7621, cota inițială 1956/7621 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	A1
270229 / 16/12/2024	
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 5665/7621, cota inițială 5665/7621 1) SC TIV CONSTRUCT SRL, , CIF:24031837	A1

Unitate individuală 269461-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
234397 / 29/11/2019	
Act Notarial nr. 3181, din 28/11/2019 emis de Pop Smaranda Ramona; Act Administrativ nr. 217818, din 06/11/2019 emis de OCPI Cluj;	
B1 se înființează cartea funciară electronică nr. 269461-C1-U5 Cluj Napoca a imobilului cu nr. cadastral 269461-C1-U5, rezultat din reartamentarea imobilului cu nr. cadastral 269461-C1	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, repartamentare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 14123/19000 1) CĂTĂRIG LIVIU DORIN, și soția 2) CĂTĂRIG ILEANA RODINETA, bun comun	A± / B.4
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, repartamentare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 4877/19000 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	A± / B.4
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CĂTĂRIG LIVIU DORIN, și soția 2) CĂTĂRIG ILEANA RODINETA, bun comun	A±
270233 / 16/12/2024	
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SC TIV CONSTRUCT SRL, , CIF:24031837	A1

C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	
Unitate individuală 269461-C1-U1	
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuală 269461-C1-U2

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
270232 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:990000 EUR, pentru restul de preț neachitat 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA	A1

Unitate individuală 269461-C1-U3

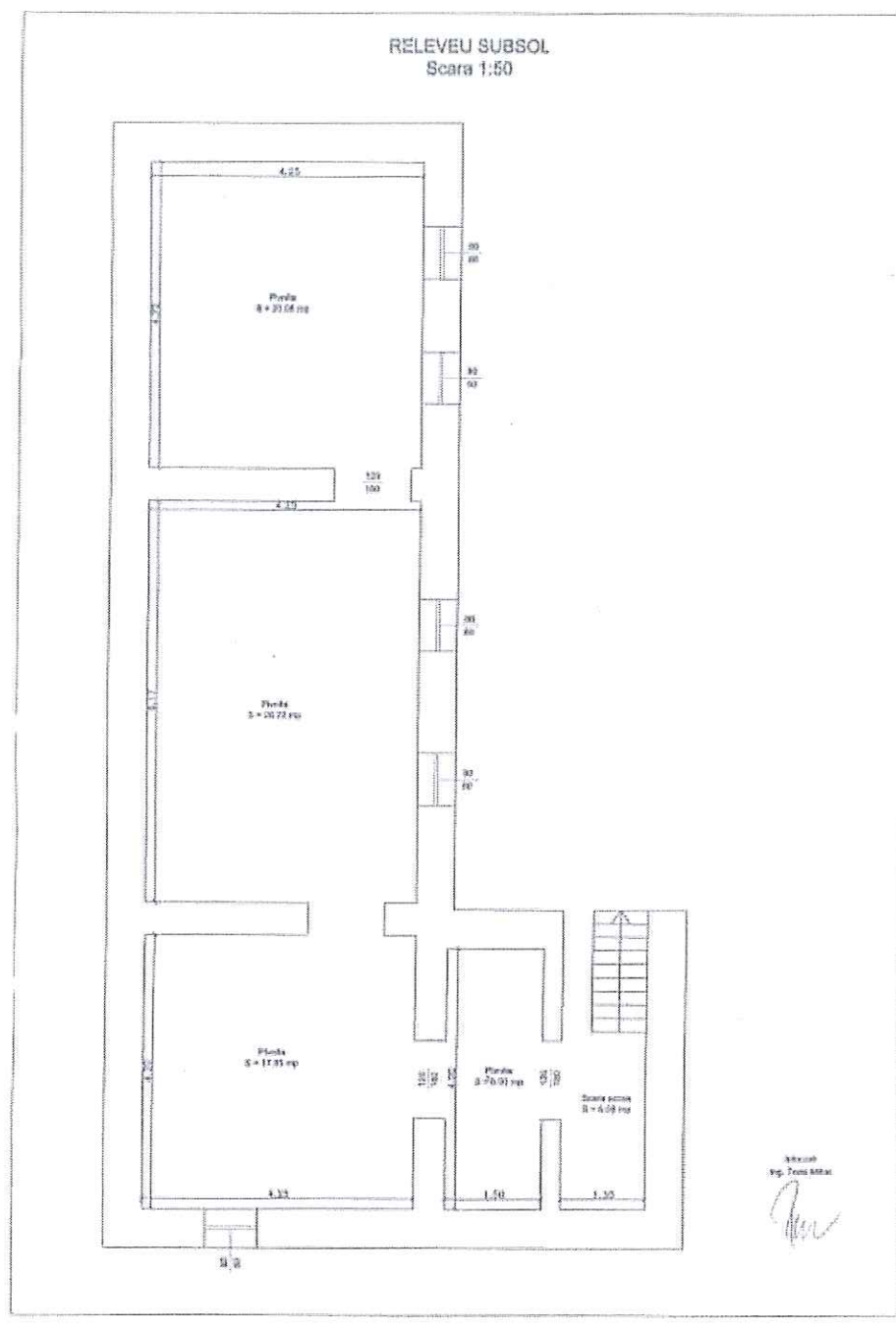
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
270231 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan; Act Notarial nr. 42, din 20/03/2025 emis de NP Stancu Tudor;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:990000 EUR 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN, și 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA	A1

Unitate individuală 269461-C1-U4

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
270229 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:990000 EUR, pentru restul de preț neachitat asupra cotei de sub B4 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA Observații: asupra cotei de sub B4	A1

Unitate individuală 269461-C1-U5

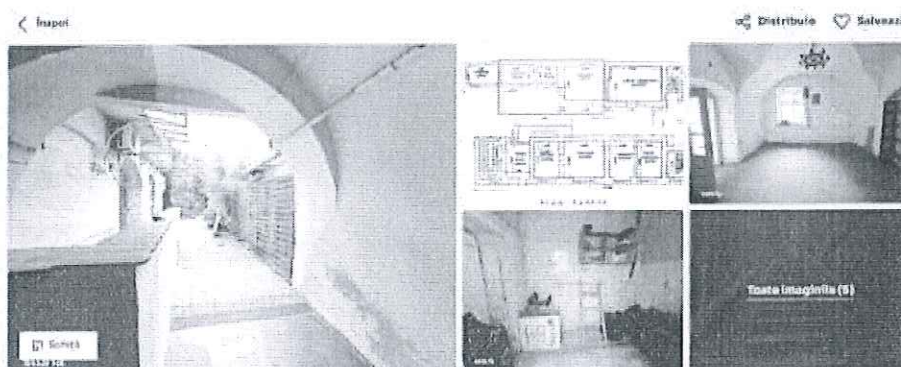
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
270233 / 16/12/2024		
Act Notarial nr. 4286, din 16/12/2024 emis de Stancu Tudor Dan;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:990000 EUR, pentru restul de preț neachitat 1) CĂTĂRIG LIVIU-DORIN 2) CĂTĂRIG ILEANA-RODINETA	A1



4.3 ANEXA NR. 3 – EXTRAS ANALIZA PIEȚE

Alte oferte de vânzare spații

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-4-incaperi-195mp-utili-ultracentral-eroilor-IDBBNb?_gl=1*miqi85*_gcl_au=R0NMLJE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDdE1JeXRpWndkekRqUU1W0XBXREJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpQUFFZ0pjWF9EX0J3RQ...*_gcl_au=ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NiU3OQ...*_ga=NDA2NDg0ODM1LjE2MiEzND A5NjE...*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTA2ODQ1OTQkbzU5MCRnMSR0MTc1MDY4NTEwNiRqNTkkaDAkaDA



Spațiu comercial 4 încăperi | 195mp utili | Ultracentral | Eroilor

561 600 € 2889 €/m²

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă: 195 m²



Win Imobiliare Office

Agent Imobiliare

0752 309 209

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Caracteristici

Anul construcției:

1920

Media:

☒ canalizare

☒ apă curentă

Descriere

Va propunem spre vanzare un spatiu cu 4 incaperi, dispus pe 2 niveluri, situat la parterul si subsolul unui imobil cu 2 niveluri. Localizarea este intr-o zona ultracentrala, iar printre punctele de interes din apropiere putem aminti: Piata Unirii, magazine etc,

Spatiul (destinatia in CF este de apartament) dispune de o suprafata utila de 195mp, iar compartimentarea semidecomandata este gandita astfel:
La parter: 3 magazine;
La subsol: 1 salon- crama, 1 bucatarie, 1 camera, 1 baie.

Proprietatea necesita renovare totala dar, datorita pozitiei ultracentrale este ideala pentru o activitate comerciala de tip restaurant, cafea sau pizzerie.

Pentru mai multe informatii sau programarea unei vizionari, nu ezitati sa ne contactati! Garantam castigul reciproc!

[ID Proprietate: P8699]

Mai puțin ^

ID: 8963413

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-115-mp-dispus-pe-2-niveluri-central-IDDOM1?_gl=1*72fzog*_gcl_au*R0NMLjE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDae1JeXRpWndkekRqUU1W0XBXREJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpQUFFZ0pWf9EX0J3RQ..*_gcl_au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ..*_ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTA2ODQ1OTQkbzU5MCRnMSR0MTc1MDY4NTQ0NCRqNjAkBDaKaDA

< Inapoi

Distribuie Salvează



Spatiu comercial 115 mp dispus pe 2 niveluri central

1350 € /lună

Mirant Cluj-Napoca, Cluj

Birou

0047 3000000

0757129791

Nume*

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	115 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ servicii ☒ birouri ☒ magazin
Tip clădire:	clădire istorică
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ vitrină ☒ acces asfaltat ☒ încălzire

Caracteristici

Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ telefon
--------	---

Descriere

R&C Imobiliare va ofera spre inchiriere un Spatiu comercial 115 mp dispus pe 2 niveluri central.

Spatiul este situat la parterul unui imobil si este format din 3 incaperi si 2 bai, avand o suprafata utila de 115 mp. Este dispus pe 2 niveluri, spatiu comercial la parter si de servicii la subsol.

Spatiul are geam la strada si acces secundar din curtea interioara a cladirii. Spatiul este finisat relativ modern cu gresie, faianta, parchet laminat, lavabil alb, geamuri termopane, centrala termica proprie cu calorifere.

Utilitatile sunt contorizate separat, iar accesul este cu interfon sau direct din strada. Exista un loc de parcare ce poate fi folosit pentru aprovizionare.

Se inchiriaza nemobilat pentru activitate comerciala, birouri, sediu firma, cabinete avocatura sau notariale.

Pentru vizionare sau detalii nu ezitati sa ne contactati.

Cod: i2726

Mai puțin ^

ID: 9489369

ID în birou: i2726

<https://www.olx.ro/d/oferta/afacere-la-cheie-vand-spatiu-comercial-amenajat-salon-de-infrumusetare-IDitX4E.html>



Postat 22 Iunie 2025

Afacere la cheie Vand spatiu comercial amenajat salon de infrumusetare

360 000 € Preț negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 120 m²

DESCRIERE

Vand spatiu 120 m2 intrsituat pe Calea Turzii 13, Cluj-Napoca.

Salonul are in total 120 m2 si este impartit pe 3 etaje [cate 40 m2 pe fiecare etaj] (subsol compus din manichiura, cosmetica, chichineta, toaleta; parter compus din coafor, camera tehnica, toaleta; etaj - makeup, cosmetica, chichineta, toaleta.

Se vinde impreuna cu tot mobilierul si toate amenajarile.

Incalzirea se face cu centrala proprie pe gaz si termostate separate pe fiecare etaj.

In CF spatiul este cu destinatia "Spatiu comercial"

Pentru mai multe detalii sau stabilirea unei intalniri pentru vizualizare va rog sa ne contactati,

ID: 267888980

Vizualizări: 451

Raportează

PRIVAT



Ciprian

Pe OLX din septembrie 2013

Activ pe 20 iunie 2025

Trimite mesaj

074 843 3920

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Cluj-Napoca
Cluj



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

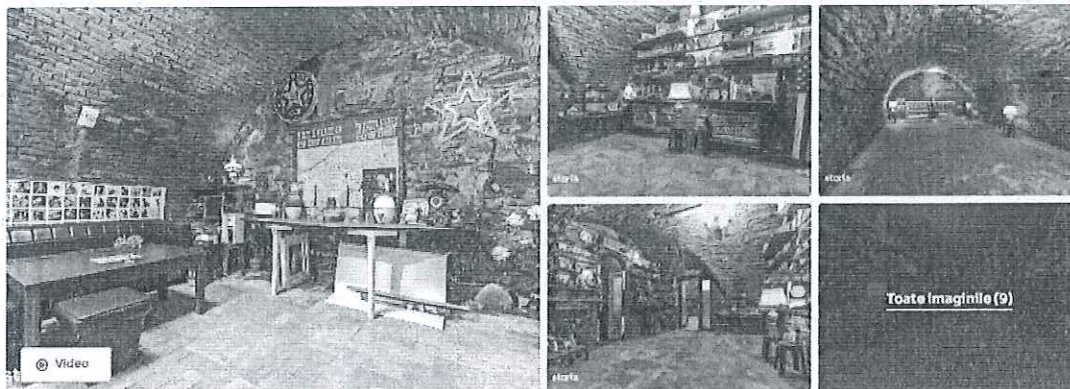
Publicitate



https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-spatiu-comercial-blvd-eroilor-IDBpYB? gl=1*m74y5t* gcl aw*RONMLJE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDaE1JeXRpWndkekRqUU1WOXBXREJ4MzFzQ3I3RUFBUWUFPpQUFFZ0pJWF9EXQJ3RQ..* gcl au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ..* ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MiEzNDA5NjE.* ga_1XTP46N9VR*cze3NTA2ODQ1OTQkbzU5MCRnMSR0MTc1MDY4NDg4NyRqNTckbDAkaDA.

< Înapoi

🔗 Distribuie ❤ Salvează



De vânzare spațiu comercial blvd. Eroilor

4 500 € /lună

📍 **Bulevardul Eroilor, Centru, Cluj-Napoca, Cluj**

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

100 m²

Caracteristici

Anul construcției:

1900

Media:

- ☒ canalizare
- ☒ apă curentă



Emanuela Taran

RE/MAX Concept

📞 0371 780 352

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Descriere

Fii parte din istorie!

RE/MAX va propune spre vanzare spatiu comercial in cladire monument istoric, situat in centrul orasului Cluj-Napoca, zona zero. Imobilul se afla la subsol, pe o suprafata utila desfasurata pe 100mp iar ca si compartimentare avem: un hol cu scari de acces, 2 unitati sanitare, o sala decomandata de aproximativ 35mp, un lobby cu acces direct spre cele 2 unitati sanitare, a doua sala cu acces din lobby de aproximativ 40mp, o debara/spatiu de depozitare/vestiar.

Be part of history!

We present to you an exceptional opportunity to purchase a commercial space with history, located in the center of Cluj-Napoca, downtown. The building is located in the basement, on an area spread over 100sqm and is divided as follows: a hallway with access stairs, 2 sanitary units, a detached room of approximately 35sqm, a lobby with direct access to the 2 sanitary units, the second room with access from the lobby of approximately 40sqm, a closet / storage space / locker.

Mai puțin ^

ID: 8917993

Comision 0% Apartament 3 camere, 78 mp utili, str Calea Turzii, 1.858 euro mp | Imobiliare.ro

Comision 0% Apartament 3 camere, 78 mp utili, str Calea Turzii, 1.858 euro mp

Calea Turzii Cluj Napoca - Vechi Hartă

145.000 €

Rate de la 3.259 RON/lună [Simulează credit](#)



Partener Imobiliare.ro Finance

Ficior Sebastian
Mediator
Amira House Imobiliare
(PRO)

0745247250
Apelază acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Email](#)

[Raportează abuz](#)

Cum intenționezi să faci achiziția?

Specificații

ID anunț: XEBP10010

Actualizat în: 24.06.2025

Nr. camere:	3	Suprafață utilă:	78 mp
Suprafață construită:	88 mp	Compartimentare:	Semidecomandat
Confort:	1	Etaj:	Parter / 3
Nr. bucătării:	1	Nr. băi:	1
An construcție:	2010 (Finalizată)	Structura rezistență:	Caramida
Tip imobil:	Bloc de apartamente	Regim înălțime:	P+3E+M

Descriere

Amira House Imobiliare are plăcerea să vă prezinte în EXCLUSIVITATE un apartament cu 3 camere, spre vânzare, pe str. Călea Turzii. Cel mai important aspect, această proprietate este oferită cu COMISION 0% pentru CUMPARĂTOR!

Cu toate acestea în regulă, acest apartament este eligibil pentru achiziționare prin credit bancar.

Apartamentul are o configurație bine concepută, care cuprinde:

Un hol primitiv
Un living cu o bucatărie open space, perfect pentru a primi oaspeți
Două dormitoare confortabile
O baie generoasă

Apartamentul este finisat, dispunând de:

Geamuri termopan pentru izolare termică și fonică
O ușă de intrare securizată pentru liniște sufletească
Parchet în toate zonele de locuit
Sistem de încălzire cu centrală independentă (controlă proprie)

Mută-te imediat și începe să te bucuri de noua ta casă! Acest apartament este dotat cu:

Un frigider
O mașină de spălat
Un uscător de rufe
Un cuptor
O plită
Un cuptor cu microunde

Locație fantastică:

Situat pe Călea Turzii, acest apartament oferă acces facil la transportul public.

Aceasta este o oportunitate fantastică de a deține un apartament bine amplasat la un preț de 1.858 euro mp, FARA A PLATI NICIUN COMISION către agentie. Contactați Amira House Imobiliare astăzi pentru a programa o vizionare și a transforma acest apartament în noua dumneavoastră casă!

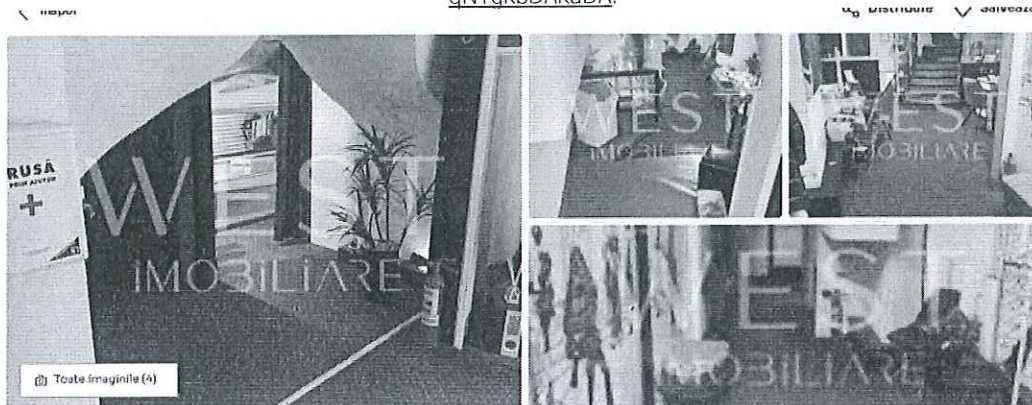
Citește mai puțin

Facilități

Pereti	Faianță	Vopsea lavabila
Podulă	Gresie	Parchet
Ușă intrare		Metal
Izolații termice		Exterior
Contorizare	Contor gaz	Apometre
Bucătărie	Mobilata	Utilata
Mobilat		Complet
Electrocasnice	Mașina de spălat rufe	Frigider
	Aragaz	Hota
		TV
Diverse		Senzor de fum
Dotări imobil		Interfon
Utilități	Curant	Apă
	Canalizare	Gaze
	CATV	Telefon
Sistem încălzire	Centrala proprie	Calorifere

Oferte chirii

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-ultracentral-piata-unirii-acces-din-strada-IDCVdF? gl=1*1mpvhi9* gcl aw*R0NMLjE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDaE1JeXRpWndkekRqUU1W0XBXR EJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpQUFFZ0pjWF9EX0J3RQ.* gcl au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ.* ga*NDA2 NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.* ga 1XTP46N9VR*cZE3NTA3NTg5NDEkbzU5MyRnMSR0MTc1MDc1OTg1MCR qNTgkbDAkaDA.



Spatiu ULTRACENTRAL | Piata Unirii | Acces din strada

950 € /lună

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	85 m ²
Etej:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Titlu de proprietate:	Titlu de proprietate

WEST IMOBILIARE
West Imobiliare
☎ 0799 333 334

Numa*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul

Descriere

Spațiu ULTRACENTRAL în zona Piața Unirii cu acces din stradă.

Spațiul a fost folosit până în prezent ca salon de bronzat, dar este pretabil și pentru cafea/magazin.

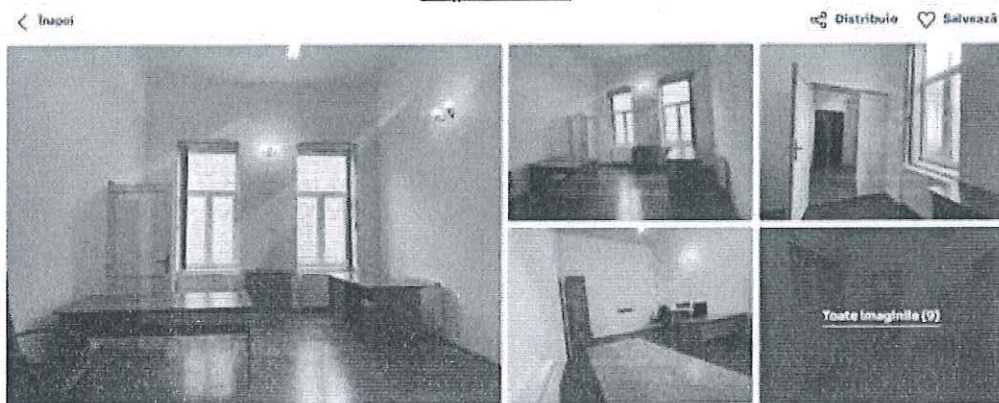
Spațiul are 85 de metri pătrați și se află la demisol.

Pentru vizionări nu ezitați să ne contactați la numărul din anunț!
Cod ofertă / ID: WST510

ID: 9280263

ID în birou: WST510

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-50mp-pivnita-35mp-1-parcare-ultracentral-bd-eroilor-IDBVfy?_gl=1*u45mbf*_gcl_au*R0NMLjE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDaE1JeXRpWndkekRqUU1W0XBxREJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpQUFFZ0pjWF9EX0J3RQ..*_gcl_au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ..*_ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTA3NTg5NDEkbzU5MyRnMSR0MTc1MDc1OTU5OCRqNTgkbDAkaDA



Spatiu 50mp, pivnita 35mp, 1 parcare. Ultracentral - bd. Eroilor

550 € / luna

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață totală:

50 mp

Welt Imobiliare
 Agent Imobiliare
 ☎ 0366 642 222

Numar*

Email*

+40

Numar de telefon*

Descriere

Se inchiriaza spatiu pentru activitati de birou sau mixta, situat ultracentral blvd Eroilor.

Situat in zona bancii Transilvania, spatiul este situat la etaj 1, cu acces foarte usor din curte.

Compus din hol de intrare, o incapere spatioasa, bucatarie cu zona de depozitare si grup sanitar.

La subsol are o pivnita spatioasa de 35mp, uscata si bine aerisita, care poate fi folosita pentru diverse activitati sau depozitare.

Mai puțin ^

ID: 9042052

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birou-ultracentral-piata-avram-iancu-cluj-napoca-IDCu1e? gl=1*5jybq* gcl aw*R0NMLJE3NDGzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDaE1JeXRpWndkekRqUU1W0XBXREJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpQUFFZ0pjWF9EX0J3RQ..* gcl au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ..* ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.* ga_1XTP46N9VR*cZE3NTA3NTg5NDEkbzU5MyRnMSR0MTc1MDc1OTEyNiRqNjAkbDAkaDA.



Spațiu Birou Ultracentral – Piața Avram Iancu, Cluj-Napoca

700 € / lună

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	48 mp
Etaaj:	3
Destinația propusă:	birou/comercial
Tipul încălzirii:	centralizat
Tip de loc:	2024-04-08
Tip de construcție:	modernă
Stare:	gata de utilizare



Octavian Rada
Imobiliar Expert

0784 531 909

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.

Multumesc!

Adresa este în afara zonei de acoperire a serviciilor noastre. Serviciile noastre sunt disponibile în zona de acoperire a serviciilor noastre.

Descriere

Spațiu Birou Ultracentral – Piața Avram Iancu, Cluj-Napoca

Locație de top: Amplasat lângă Palatul Prefecturii, Tribunalul Cluj și sediul Consiliului Județean, acest spațiu este perfect poziționat pentru activități de birou. Acces facil direct din Strada 21 Decembrie.

Caracteristici spațiu:

Suprafață totală: 48 mp

Configurație: 2 camere de comandă, ideal pentru organizare eficientă

Facilități: Bucătărie mobilată și baie proprie

Ideal pentru:

Birou de avocatură

Sediu firmă pentru activități de birou

Avantaje:

Poziționare centrală, într-o zonă de prestigiu

Acces rapid și vizibilitate excelentă

https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-investitie-spatiu-comercial-la-subsol-in-zona-centra-IDCclU?_gl=1*1rt9w0w*_gcl_au*R0NMLjE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDae1JeXRpWndkekRqUU1WOXBXREJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpQUFFZ0pjWF9EX0J3RQ..*_gcl_au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ..*_ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTA2ODQ1OTQkbzU5MCRnMSR0MTc1MDY4NDU5NiRqNTgkbDAkaDA.



OPORTUNITATE ÎNVEȘTIȚIE: Spațiu comercial la subsol în zona centru

1000 € /anul

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafața utilă

207m²

Caracteristici

Media:

☒ canalizare

☒ apă curentă

Descriere

Se oferă spre vanzare spațiu comercial generos.

Spațiul este situat în zona circulantă, având suprafața de 207m², amenajat, dispune de instalație curent trifazic, două grupuri sanitare, vestiar, oficiu de primire, cu mobilier dedicat activităților de birotică și primire clienți. Spațiul este dotat cu instalație profesională de ventilație și încălzire, aer condiționat, interfon, internet etc. În cf. figurează arhiva, dar este ideal și pentru atelier, laborator, depozit, magazie etc.

Posibilitate de parcare în curte interioară și str. Horea.

Acces de pe două străzi: Horea și Cameni!

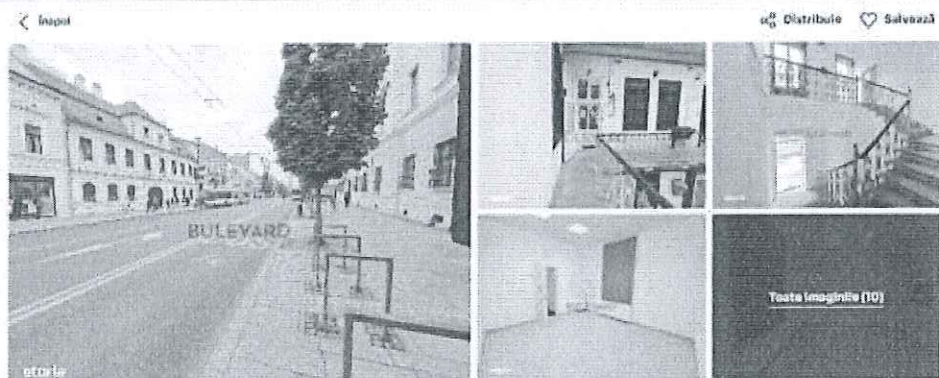
Se vinde sau se închiriază pe termen lung, numai persoanelor serioase.

La vanzare spațiul fiind pe PF. nu se plătește TVA.

Mai puțin ^

ID: 9103960

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birou-diferite-activitati-in-zona-ultracentrala-IDDN8R? gl=1*1d264pa* gcl aw*R0NMLjE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDae1JeXRpWndkekRqUU1WOXBXREJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpQUFFZ0pjWF9EX0J3RQ..* gcl au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ..* ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.* ga 1XTP46N9VR*cE3NTA3NTYwNzkkbzU5MiRnMSR0MTc1MDc1NjA4MCRqNTkkbDAkaDA.



Spatiu de birou, diferite activitati, in zona ultracentrala

350 € / luna

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spatiu comercial de inchiriat

Suprafata utila	30 m²
Etaj	1
Destinatie propozita	birou
Tipul zonei	Urban



Calin Butuc

BRADU/ARNO POCOLIARE

0724 629 991

Nume*

E-mail*

Numar de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de inchiriere si as vrea sa fac o vizionare. Asptor cu interes raspunsul dvs.

Descriere

Bulevard Imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu de birou situat in zona ultracentrala a orasului Cluj-Napoca. Mai exact imobilul in care este situat spatiul este situat pe strada Memorandumului, avand la mica distanta Piata Unirii, Primaria Cluj-Napoca, Piata Mihai Viteazu, Piata Muzeului, strada Memorandumului, strada Napoca, Bulevardul Eroilor.

Este situat la etajul 1 unui imobil cu un etaj, are suprafata utila de 30 mp si este compartimentat astfel:

- 1 incapere
- hol cu un oficiu/loc de asteptare;
- grup sanitar.

Recomandam acest spatiu pentru companiile care doresc sa isi desfasoare activitatea intr-o zona ultracentrala si usor accesibila. Spatiu este pretabil pentru activitate de birou.

Pentru mai multe detalii sau pentru a stabili o vizionare apelati-ne cu incredere!

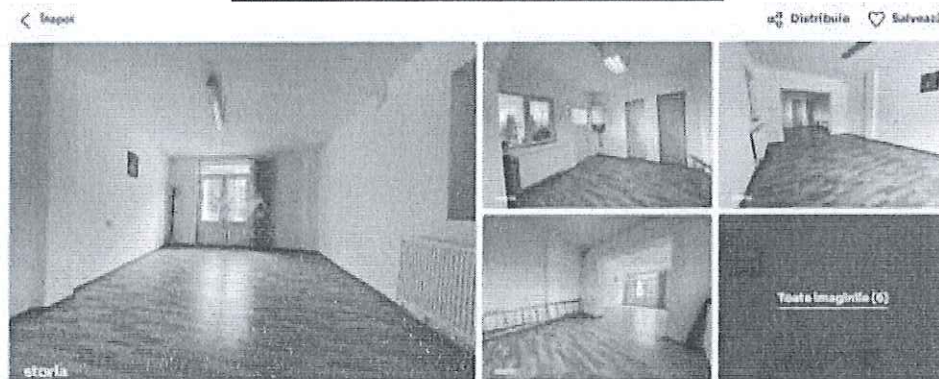
Mai puțin ^

ID: 9485697

ID în birou: CP1297650

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-2-camere-ultracentral-front-stradal-5-mp->

[IDDOIW? gl=1*ws4ox6* gcl aw*R0NMLjE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDaE1JeXRpWndkekRqUU1WOXBXREJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpQUFFZ0pjWF9EX0J3RQ..* gcl au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ..* ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.* ga 1XTP46N9VR*cZE3NTA3NTYwNzkkbzU5MiRnMSR0MTc1MDc1NjM0NyRqNjAkbDAkaDA.](#)



Spațiu comercial/birouri, 2 camere, Ultracentral, front stradal 5 mp

499 € /lună

Centru Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață totală:	40 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri/comerciu
Tipul terenului:	zona portuară

Descriere

Goldness Imobiliare vă propune spre închiriere un spațiu comercial inedit.

Localizare ideală: Situat la parter, ULTRACENTRAL. Acest spațiu este perfect poziționat pentru activități comerciale, birouri, cabinet, saloan sau showroom. Zonă cu voad pietonal, acces facil la mijloacele de transport în comun și parcare în apropiere.

Descriere spațiu:

Suprafață totală: 40 mp

Compartimentare: 2 camere spațioase, baie proprie

Centrală termică proprie - confort termic pe tot parcursul anului

Parter - acces facil pentru clienți sau parteneri

Ideal pentru:

Studio de design / arhitectură

Birou de consultanță / IT

Showroom de produse / atelier creativ etc.

Comision intermediere: 50% din valoarea unei luni de chirie.

Spațiul este disponibil imediat, într-o zonă cu potențial excelent de dezvoltare și expunere. Dacă ești în căutarea unui loc profesional, dar prietenos și accesibil pentru afacerea ta, acest spațiu merită vizionat!



Dana Ratu

Goldness Imobiliare

0745 921 553

Numar

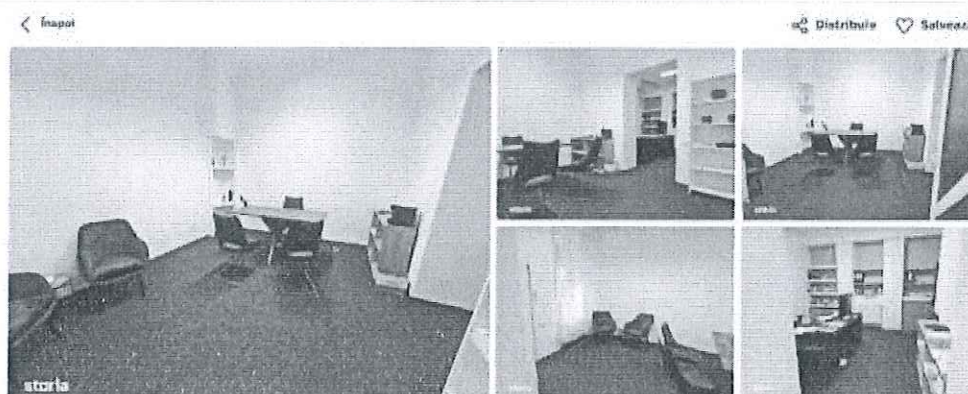
Email

Adresa

Numar de telefon

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept eu interesul răspunsului dvs.

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-nchiriat-spaiu-pentru-birou-ultracentral-IDDShx? gl=1*4yo8xg* gcl aw*R0NMLjE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDae1JeXRpWndkekRqUU1WOXBXREJ4MzFzQ3I3RUFBWUFpQUFFZ0pjWF9EX0J3RQ..* gcl au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ..* ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.* ga 1XTP46N9VR*cze3NTA3NTg5NDEkbzU5MyRnMSR0MTc1MDc1ODk1OCRqNDMkbDAkaDA.



De închiriat spațiu pentru birou ultracentral

500 € /lună

Centru, Cluj-Téspösa, Cluj



Lilla Toth

Reactor

0748 539 133

Truina*

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	40 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	casa particulara
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ acces asfaltat ☒ încălzire

Descriere

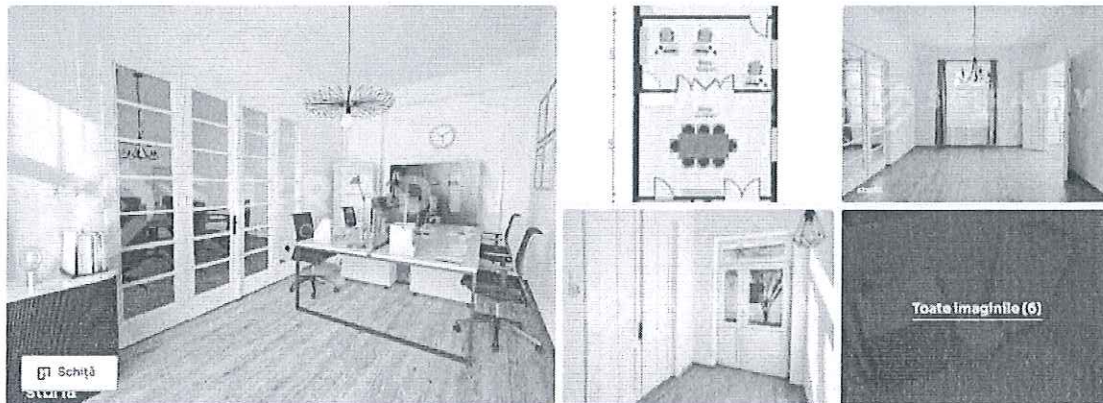
De închiriat spațiu pentru birou ultracentral, zona străzii Iuliu Maniu. Spațiul de la parter se află într-o curte interioară, are aproximativ 40 mp și este format din: 2 încăperi, chicietă, baie. Finisat modern, dispune de centrală termică proprie, termopane, parchet etc.

Preț: 500 Euro/lună, negociabil.

ID: 9503455

ID în birou: 8812

https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-ultracentral-de-nchiriat-ideal-pentru-birouri-78-mp-IDDsIR?_gl=1*kripkz*_gcl_au*R0NMLjE3NDgzNTE0MTcuRUFJYUIRb2JDae1JeXRpWndkekRqUU1WOXBXREJ4MzFzQ3I3RUFBUWUFPQUFFZ0piWF9EX0J3RQ..*_gcl_au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OQ..*_ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg5NDEkbzU5MyRnMSR0MTc1MDc1ODk2NyRgMzQkbDAkaDA.



Spațiu ultracentral de închiriat - ideal pentru birouri | 78 mp

1000 € /lună

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă: 78 m²
 Etaj: parter

Suiradiv Imobiliare

Suiradiv Imobiliare

0770 929 273

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Descriere

Suiradiv Imobiliare vă propune închiriere un apartament elegant, situat într-o zonă ultracentrală, perfect pentru birouri, cabinet sau activități creative. Cu o suprafață utilă de aproximativ 78 mp, spațiul oferă confort și funcționalitate într-un decor cu personalitate.

Compartimentare practică & atmosferă unică:

- Două camere mari, luminoase, cu finisaje moderne și detalii clasice
- Antreu generos, ideal ca spațiu de recepție
- Bucătărie complet utilată, cu ieșire separată
- Baie modernă, mobilată
- Camere semidecomandate, unite printr-o ușă din sticlă renovată
- Sobe - elemente decorative autentice, dar funcționale

Finisaje recente, unde farmecul clasic se îmbină cu modernul

Acces & parcare:

- Posibilitate de parcare în curtea comună (locuri limitate)
- La câțiva pași de parcarile din Piața Cipariu, Hotel Marriott și viitoarea parcare de la Cimitirul Central

ID Intern SI8995

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

CBRE România			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Galati, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 21 Central: 15-21 Semicentral: 13.00-17.00 Petitioner: 10-12	11 - 17.50	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	12.1%	Iasi: 14.7% Cluj Napoca: 12.5% Brasov: 9.3% Timisoara: 14.9%	10%-15%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00% - 8.50%	9.25%-9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	80	30 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00%-8.00%	9.00%-10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.75 pentru suprafață < 10.000 mp 3.90 - 4.50 pentru suprafață > 10.000 mp	3.70 - 4.75 în funcție de suprafață	3.40 - 4.75 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	6.0%	3.8%	2.4%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.65% - 8.60%	8.10% - 10.15%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

VALOAREA | Q1 2025 | 61

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

Colliers International								
Segment de piață	Indicatori	București		Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Pitești, Arad)		
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	19 - 22	13 - 16.5		8 - 12		
		Semicentral	16 - 18					
		Periferic	8 - 13					
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	13.00%	Timișoara, Iași	13.5	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.	
				Cluj Napoca				
				Brașov				
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	produse primare	7.50%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.75-8.75%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.	
		produse secundare	8.00-9.50%					
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%	
		produse secundare	8.00-9.00%					
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3.000 mp	4.5 - 5.0	Brașov, Timișoara, Pitești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	4.0-4.5	
		> 3.000 mp	4.0 - 4.75	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0			
				Brașov	n.a.			
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Cluj Napoca, Timișoara	7%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.	
				Iași, Constanța	n/a			
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.75%	produse primare	7.75-8.50%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25-9.00%	

64 VIORICA

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

Darian DRS

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Ultracentral: 15 - 22 Central: 14 - 20 Semi-central: 11 - 17	Iasi: 10 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brasov: 10 - 18,5 Timisoara: 13,5 - 19 Constanta: 7 - 16	Sibiu: 9 - 14 Craiova: 13 - 18 Targu Mures: 8 - 11 Ploiesti: 8 - 15 Pitesti: 8 - 12 Arad: 7 - 14
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brasov: 10% - 15% Timisoara: 5% - 15% Constanta: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 10% Ploiesti: 15% Pitesti: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	Clasa A: 7 - 8%	Clasa A: 8 - 9,5%	Clasa A: 8,5 - 10%
	Clasa B: 8 - 9%	Clasa B: 8,50 - 10%	Clasa B: 9 - 10,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	Ultracentral: 20 - 60 Central: 20 - 40 Mediu și periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brasov: 15 - 36,5 Timisoara: 20 - 30 Constanta: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 30 Targu Mures: 10 - 17 Ploiesti: 10 - 28 Pitesti: 10 - 20 Arad: 12 - 24
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9,5%	Artere comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,5 - 7,0	Iasi: 3 - 6 Cluj Napoca: 3 - 6 Brasov: 3,5 - 7,5 Timisoara: 3,5 - 5,5 Constanta: 3 - 5,5	Sibiu: 3 - 5 Craiova: 4,5 - 6,3 Targu Mures: 2,5 - 5 Ploiesti: 3 - 6 Pitesti: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 5,5
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brasov: 10 - 15% Timisoara: 10 - 15% Constanta: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Targu Mures: 5 - 10% Ploiesti: 10% Pitesti: 10% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9,5%	8,5% - 10,5%	9% - 11%

Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Netă Efective

VALORAREA 1 RT 2023 GT

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj, Napoca, Brașov, Timișoara)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasă A (eur/mp/lună)	Central: 20 - 21 Semicentral: 15 - 18 Periferie: 9 - 13.5	13 - 17	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.2%	Iasi: 19.4% Cluj Napoca: 6.2% Brașov: 11.4% Timișoara: 9.5%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.00 - 8.50%	9.00 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	85 - 90	50 - 65	30 - 40
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.00 - 8.00%	8.00 - 9.00%
Industrial			
Chirie medie clasă A (eur/mp/lună)	4.30 - 4.70 pentru suprafețe < 5,000 mp; 4.00 - 4.30 pentru suprafețe > 5,000 mp	4.00 - 4.65 în funcție de suprafață	4.00 - 4.30 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5.5%	6.2%	3.9%
Rata de capitalizare (%)	7.50%	7.75 - 8.15%	8.25 - 9.00%

66 VALORAREA

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

IO Partners - JLL preferred partner			
Segment de piață	București	Orășe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orășe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasă A (eur/mp/lună)	Central: 18 - 22 Semicentral: 14.5 - 18.0 Periferie: 9 - 14.0	Cluj: Central: 12.5-16 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13.5-14.5 Periferie: 11-13.5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11.8%	Cluj: 9.1% Iasi: 14.3% Brașov: 6.1% Timișoara: 13.7%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timișoara); 9.00% for Brașov	9.00 - 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	67-80	30-37	19-25
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 - 8.75%	8.75 - 9.75%
Industrial			
Chirie medie clasă A (eur/mp/lună)	4.35 - 5.00 (suprafete < 10,000 m²) 3.70 - 4.50 (suprafete > 10,000 m²)	3.80 - 5.00 în funcție de suprafață	3.80 - 5.00 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4.8%	Cluj: 0% Iasi: 0.9% Brașov: 10.4% Timișoara: 6.7%	4.1%
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 - 9.00%	9.00 - 10.00%

VALOAREA 1 Q1 2025 67

Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timisoara, Constanta)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime headline: 22	12 - 16	8 - 12
	Central: 16-19		
	Semicentral: 14.5-16.5		
	Periferic: 9-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	12.0%	10-12%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.25%	8 - 8.5%	9 - 10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4.5-5.0	4.0-4.5	4.0 - 4.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	4%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5%-9.5%	9.5%-10.0%

4.4 ANEXA NR. 4 - PREZENTAREA EVALUATORULUI

Suntem
o companie
de profesioniști
în evaluare

- Membru fondator al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEAR)
- Activitate evaluativă susținută de către compania partenerilor ANEAR care pun la dispoziție cu Standardul Internațional de Evaluare (IVS)
- Activitate de expertiză

- evaluarea proprietăților imobiliare
- evaluarea echipamentelor
- evaluarea afacerilor



Echipa

35

35 de evaluatori
autorizați cu experiență



6 membri acreditați
ANEVAR

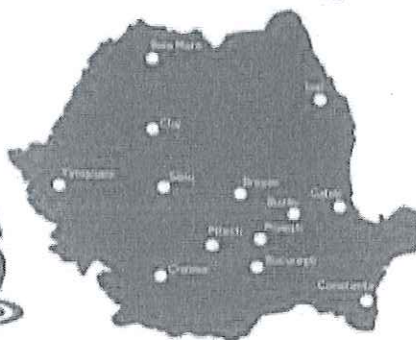
RICS

2 membri
Royal Institution of Chartered Surveyors



Rețea

- București
- Cluj
- Timișoara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galați
- Sibiu
- Craiova
- Baia Mare
- Ploiești
- Pitești



* Fiecare dintr-un aceste birouri sunt centre regionale ce acoperă în jur de 10 județe teritoriale.

Servicii oferite

- Evaluare de companii
- Combinări de întreprinderi (M&A)
- Evaluare de proprietăți imobiliare industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și speciale (pentru diverse scopuri (garanție, raportare financiară, vânzare, cumpărare etc.)
- Servicii de certificare și audit energetic
- Evaluare de echipamente inclusiv evaluare stocurilor
- Servicii de monitorizare proiecte imobiliare
- Evaluare de active îndărgite
- Teste de depreciere a activelor pentru scopuri de raportare financiară
- Întocmirea planurilor de afaceri
- Întocmirea studiilor de fezabilitate
- Întocmirea studiilor de piață și analiză a pieței maselor țintă
- Întocmirea dosar în vederea accesării de finanțări financiare



Puteți accesa mai multe detalii despre fiecare serviciu în parteneriat cu: www.neoconsult.ro

Sef Serv. Evidență Patrimoniu și Cadastru, Mihaela Miron

Anexa la Hotărârea nr.86/2026 cuprinde un număr de 85 pagini.

Neoconsult Valuation S.R.L.

Cod unic de înregistrare: RO 23814288 | Nr. Registrul Comerțului: J40134220

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca