

# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

---

Nr.1078/30.04.2024

## **RAPORT DE EVALUARE**

*Proprietatea imobiliară – apartament nr. 21  
situată în Cluj-Napoca str. Horea nr. 40, județul Cluj*

*Destinatar: Consiliul Județean Cluj*

*Proprietar: Județul Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj*

*Evaluator autorizat:  
ec. Carmen Roșu*

*Data elaborării:  
30.04.2024*

# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

---

Ne bucurăm că sunteți clientul nostru și vă mulțumim pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru imobilul de mai sus.

Având în vedere solicitarea de evaluare a proprietății menționate mai sus, am acționat ca și evaluator extern întocmind raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră este următoarea:

**Valoarea de piață:**

**30.880 euro**

Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator, membru ANEVAR, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare. În completarea misiunii de evaluare am utilizat atât informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date din piața de sector și baza de date proprie.

Menționăm că orice imprecizii descoperite ca urmare a analizei raportului de evaluare trebuie transmise evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Totodată, confirmăm că NIADA AUDITAX EXPERT SRL nu are nici un interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și este capabilă să ofere consultanță, independent.

Cu stimă,  
ec. Carmen Roșu  
Administrator

# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

---

## **CUPRINS**

Rezumatul evaluării .....	4
I.Declarație privind evaluarea .....	6
II.Premisele evaluării .....	7
III.Prezentarea datelor .....	11
IV.Analiza pieței imobiliare.....	27
V.Cea mai bună utilizare (CMBU) .....	30
VI.Evaluarea .....	31
Anexa 1 – Documente de proprietate și planuri .....	53

# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

## Rezumatul evaluării

**Obiectul evaluării:** Proprietatea imobiliară compusă din apartamentul nr. 21, situat la etaj 2, cu suprafața utilă de 18,22mp împreună cu părțile comune în cotă indiviză de 3,21/100 și terenul aferent în cotă indiviză de 7,81/243

**Adresa:** Cluj-Napoca str. Horea nr. 40, județul Cluj  
**Utilizator desemnat:** Consiliul Județean Cluj  
**Client:** Consiliul Județean Cluj  
**Proprietar:** Județul Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj

**Data evaluare:** 30.04.2024

**Data inspecției:** 29.04.2024

**Curs valutar de referință, valabil la data evaluării:** 1 Euro = 4,9759 Lei



### Concluzii evaluare:

Imobilul evaluat se află în zona semicentrală a orașului, strada Horea constituind limita dintre cartierul Gruia și Centru. Este o zonă mixtă (rezidențială, comercială și de servicii) cu grad ridicat de ocupare și trafic intens.

La data inspecției terenul era ocupat aproape în totalitate de construcția edificată pe acesta (suprafața construită la sol 221,59mp) cu destinația policlinică.

Apartamentul evaluat (apartamentul nr. 21) are suprafața utilă de 18,22mp și este compus dintr-o cameră. Îi revine, de asemenea, cota indiviză de 3,21/100 din părțile de folosință comună ale clădirii precum și cota indiviză de 7,81/243 din terenul pe care se află edificată construcția. Finisajele sunt medii. Pardoselile sunt tarkett, pereții sunt parțial placați cu faianță. Obiectele sanitare sunt noi. Tâmplăria interioară este din lemn, cea exterioară din PVC cu geam termopan. Apartamentul este contorizat electric separat.



# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Documentele primite pentru justificarea investițiilor făcute de concesionar/chiriaș nu îndeplinesc condițiile impuse de lege (lipsă contracte, devize de lucrări, procese verbale de recepție) și nu sunt concludente.

Compartimentarea interioară, atât a clădirii cât și a apartamentului evaluat, este disponibilă în releveele atașate la raport. Apartamentul evaluat se află în stare tehnică bună și este utilizat ca și cabinet medical.

Piața imobilelor comparabile cu cel evaluat oferite spre vânzare este dezechilibrată în favoarea cumpărătorului, cererea este mai mică decât oferta. Tranzacțiile se încheie greu, după un marketing agresiv și de lungă durată.

Pentru estimarea valorii de piață s-au aplicat următoarele abordări, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare:

- Abordarea prin piață (metoda comparației directe): 30.880 Euro
- Abordarea prin cost (metoda costului de înlocuire net): 30.200 Euro

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreeate de Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat valoarea la:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b>	<b>153.700 LEI echivalent 30.880 EUR</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA</b>	<b>COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

din care:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI (COTA INDIVIZĂ DE 7,81/243)</b>	<b>36.800 LEI echivalent 7.400 EUR</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA</b>	<b>COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

și

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ CONSTRUCȚIEI (INCLUSIV COTA INDIVIZĂ DIN PĂRȚILE COMUNE)</b>	<b>116.900 LEI echivalent 23.480 EUR</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA</b>	<b>COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

## **I.DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA**

Carmen Roșu, în calitate de evaluator, membru ANEVAR, legitimație nr. 15788, parafa nr. 15788 – valabilă 2024, Tel: 0722664499, Fax: 0244524146, e-mail: [consultant@carmenrosu.ro](mailto:consultant@carmenrosu.ro), ca elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților din mai multe surse. În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează raportul de evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport de evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

## II. PREMISELE EVALUĂRII

Scopul evaluării: Conform contractului încheiat cu clientul, prezenta lucrare este necesară **în scopul vânzării proprietății.**

Utilizator desemnat: **Consiliul Județean Cluj**  
Client: **Consiliul Județean Cluj**  
Proprietar: **Județul Cluj – Consiliul Județean Cluj**

Data evaluării: **30.04.2024**  
Data de referință a evaluării: 30.04.2024  
Curs de schimb BNR la data de referință: 1 Euro= 4,9759 LEI

Data inspecției proprietății: Inspecția a fost efectuată în data de 29.04.2024 de către evaluator ANEVAR Carmen Roșu în prezența delegaților de la Consiliului Județean Cluj, doamna Letiția Ștefan și doamna Carmen Neamțu, precum și a chiriașilor sau reprezentanților acestora.

Drepturi de proprietate evaluate: S-a evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul a presupus acest drept de proprietate valabil și tranzacționabil, așa cum reiese din documentele pe care le-a avut la dispoziție.

Baza de evaluare: Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Standarde de evaluare:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii estimate: Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare.

Definiția valorii de piață: În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104 "**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care

un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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”.

Clauze de nepublicare: Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Societății NIADA AUDITAX EXPERT SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta valoarea estimată.

## **IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative, prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

### *Ipoteze semnificative:*

1. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (actul de proprietate este valabil) și responsabilă.
2. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
3. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

4. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
5. Evaluatorul a obținut informațiile, estimările și opiniile necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
6. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
7. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
8. Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului. Evaluatorul nu a efectuat măsurători suplimentare.
9. Evaluatorul a fost însoțit la inspecția proprietății de către reprezentantul clientului, identificarea imobilului s-a realizat conform documentelor puse la dispoziție de proprietar.
10. Valorile estimate în Euro sunt valabile atât timp cât condițiile de la data evaluării (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent și variația lor în raport cu evoluția cursului valutar nu este liniară.
11. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
12. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
13. Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei aprilie-mai 2024.

14. Valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
15. Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori.
16. Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
17. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și destinatarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau destinatarul, sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
18. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea ce face obiectul prezentului raport.
19. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță.
20. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
21. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
22. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot afecta valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

*Ipoteze speciale semnificative:*

La estimarea valorii nu au fost luate în calcul ipoteze speciale care să afecteze valoarea de piață.



## III.PREZENTAREA DATELOR

### 1. Adresa și proprietarul

1.1 Descriere și adresă: Proprietatea imobiliară situată în Cluj-Napoca str. Horea nr. 40, județul Cluj compusă din apartamentul nr. 21, situat la etaj 2, cu suprafața utilă de 18,22mp împreună cu părțile comune în cotă indiviză de 3,21/100 și terenul aferent în cotă indiviză de 7,81/243.

1.2 Proprietar și situația juridică: Județul Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj

Documentele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție sunt:

- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 258/22.06.2010
- Încheierea nr. 110030/04.10.2010
- Încheierea nr. 3514/26.01.2011
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 91706/25.04.2024
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 91691/25.04.2024
- Plan de amplasament și delimitare al imobilului (intravilan) scara 1:500
- Relevee demisol, parter, etajul 1, etajul 2, etajul 3 scara 1:100
- Relevu ap. 21 – la etaj 2 scara 1:100

1.3 Date privind documentația cadastrală:

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 91706/25.04.2024, terenul cu suprafața de 243mp situat în Cluj-Napoca, str. Horea nr. 40, județul Cluj este înscris în cartea funciară nr. 260037 a municipiului Cluj-Napoca (nr. CF vechi 9385) și are numărul cadastral 260037 (nr. cadastral vechi 9878). Construcția C1 (policlinică) aflată pe acest teren este înscrisă în cartea funciară 260037-C1.



Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 91691/25.04.2024 apartamentul nr. 21 aflat la etajul 2 al clădirii edificate pe terenul situat în Cluj-Napoca str. Horea nr. 40, județul Cluj este înscris în cartea funciară nr. 260037-C1-U21 a municipiului Cluj-Napoca și are nr. cadastral 260037-C1-U21.

#### 1.4 Sarcini:

Conform extraselor de carte funciară pentru informare menționate mai sus proprietatea imobiliară evaluată nu este grevată de sarcini.

#### 1.5 Utilizarea actuală:

La data inspecției apartamentul era utilizat conform destinației, cabinet medical.

## **2. Analiza locației**

### 2.1 Informații generale:

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în **Cluj-Napoca, județul Cluj.**

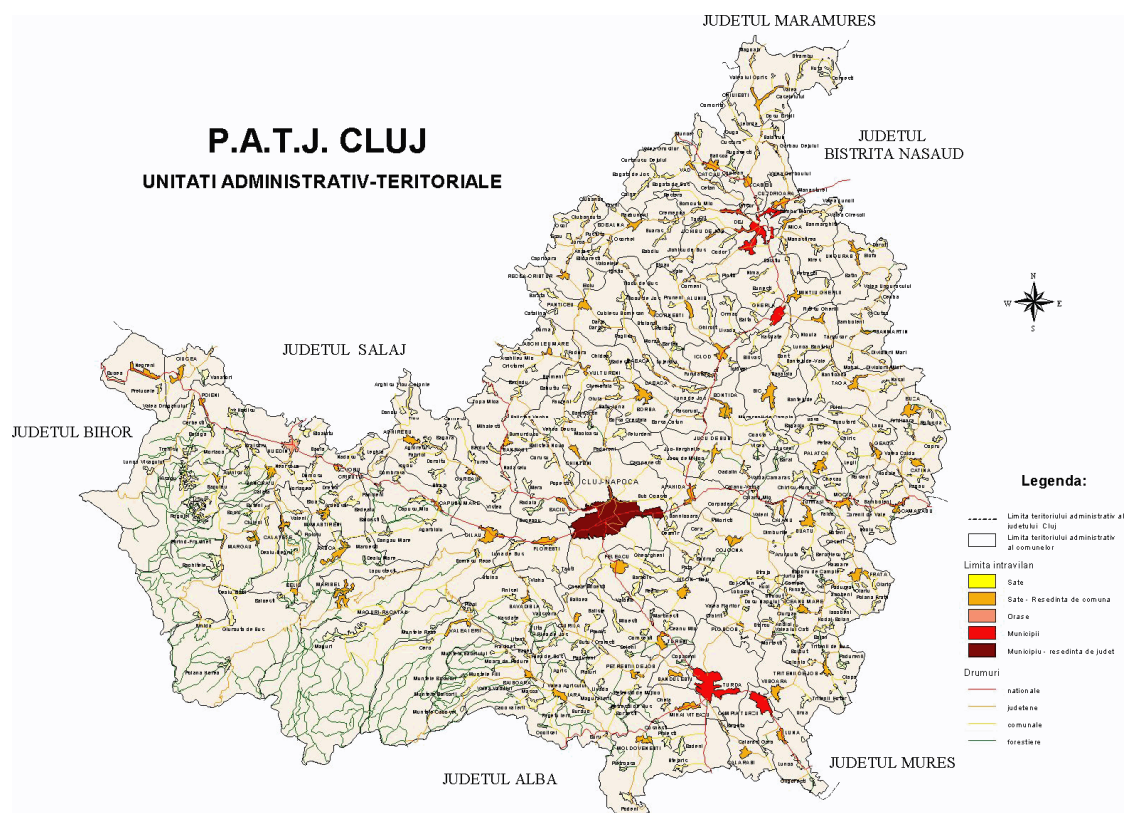
**Județul Cluj** este așezat în partea central-vestică a României, în centrul provinciei istorice Transilvania. Reședința lui este municipiul Cluj-Napoca. Se învecinează cu județele Sălaj, Maramureș, Bistrița-Năsăud, Mureș, Alba și Bihor. A fost înființat în anul 1968 prin reorganizarea teritorială a Regiunii Cluj (din raioanele Cluj, Huedin, Dej, Gherla și Turda).

Județul Cluj are o suprafață de 6.674 km<sup>2</sup>, reprezentând 2,8% din teritoriul României. Relieful este unul de podiș și de munte. Circa un sfert (24%) din suprafața județului este muntoasă, ocupată de Munții Apuseni, cu înălțimi de până la 1.800 de metri, localizați în partea sud-vestică a județului. Restul suprafeței este format în proporție de 76% din dealuri și văi ale Podișului Someșan și Câmpiei Transilvaniei. Terassele și luncile din sectoarele inferioare ale Someșului Mic și Arieșului suplinesc lipsa câmpiilor.

Populația rezidentă în județul Cluj la data de 01.12.2021 era de 679.141 locuitori. Județul este format din 81 unități administrativ-teritoriale: 5 municipii, 1 oraș și 75 de comune.

Județul Cluj are una dintre cele mai dinamice economii din România. Investițiile străine în zonă sunt printre cele mai numeroase din țară.

La sfârșitul lunii martie 2024 rata șomajului înregistrată la nivelul județului Cluj a fost de 1,54%, în creștere față de cea înregistrată la sfârșitul lunii februarie 2024 (1,51%) și cu 0,46% mai mare față de luna martie a anului 2023 (1,08%).



**Cluj-Napoca**, este municipiul de reședință al județului Cluj. Având 286.598 locuitori la 01.12.2021, este al doilea oraș ca populație din țară. Cu o istorie de peste două milenii, orașul este supranumit *Inima Transilvaniei* sau *Orașul comoară*. Clujul este situat în nordul Depresiunii Transilvaniei, între Munții Apuseni și Câmpia Transilvaniei, pe valea râului Someșul Mic la confluența cu râul Nadăș și alte cinci pâraie. Datorită geografiei locale, orașul s-a dezvoltat mai ales pe axa est-vest, de-a lungul limitei sudice a Podișului Someșan, fiind flancat la sud de dealul Feleac, iar la nord de dealul Lomb. Hotarele administrative ale municipiului cuprind o arie de 179,5 km<sup>2</sup>, iar suprafața construită a municipiului era de 36 km<sup>2</sup> în 2020. Clujul este unul din cele mai importante centre academice, culturale și economice din România. Acesta găzduiește sediile unor firme importante pe plan național, precum Banca Transilvania, producătorul de farmaceutice Terapia, producătorul de cosmetice Farmec și Berăria Ursus. Din mediul academic clujean fac parte: Universitatea Babeș-Bolyai, cea mai mare și veche instituție academică din țară, Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca și Universitatea Sapientia, cea mai mare universitate cu predare în limba maghiară din România.

Clujul este împărțit în 20 de cartiere dispuse circular, în jurul centrului, care s-au constituit în trei faze principale. Înainte de jumătatea secolului al XX-lea, s-a dezvoltat Centrul, și cartierele Gruia și Andrei Mureșanu, împreună cu zonele imediat învecinate. Odată cu urbanizarea forțată din timpul regimului comunist, au fost create mai multe cartiere de blocuri: Mănăștur, Gheorgheni, Mărăști sau Zorilor. După revoluția din 1989, datorită liberalizării pieței imobiliare, suprafața construită a Clujului a crescut



# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

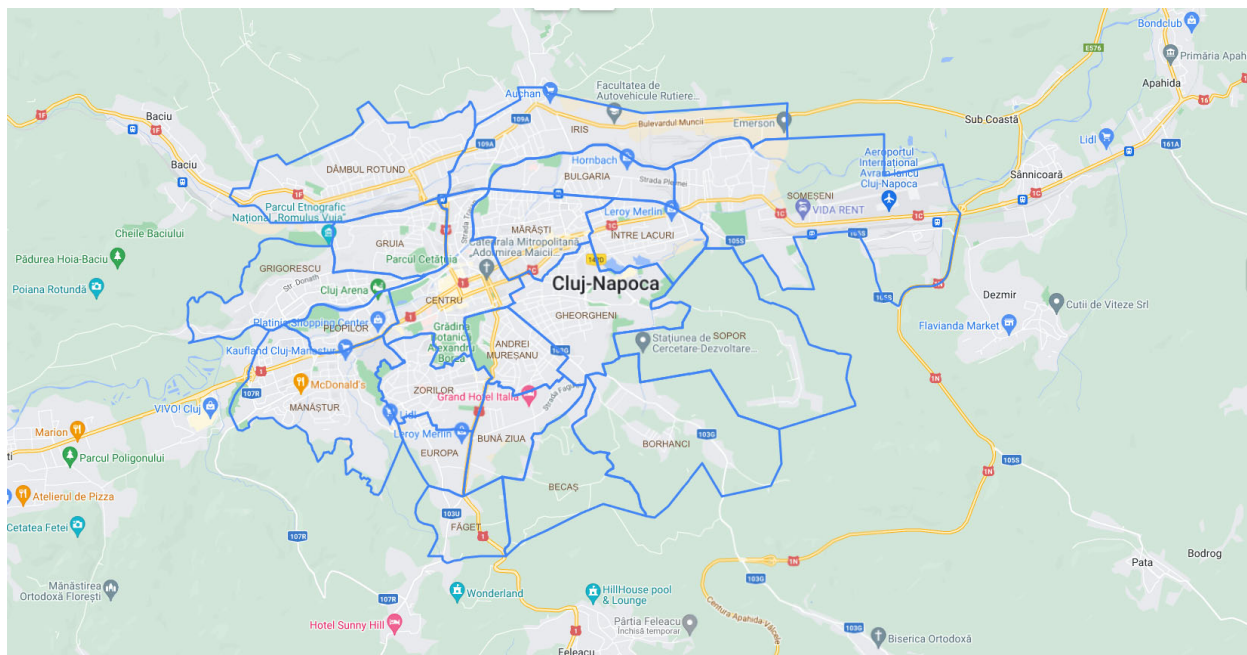
Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

semnificativ, orașul dezvoltându-se în toate direcțiile, fapt care a dus la apariția unor noi cartiere precum Europa, Borhanci sau Sopor.



Zona metropolitană Cluj cuprinde municipiul Cluj-Napoca și 19 comune din apropiere: Aiton, Apahida, Baciu, Bonțida, Borșa, Căianu, Chinteni, Ciurila, Cojocna, Feleacu, Florești, Gilău, Gârbău, Jucu, Petreștii de Jos, Săvădisla, Sânpaul, Tureni și Vultureni.

Conform recensământului din 2011, zona metropolitană Cluj-Napoca avea o populație de 411.379 de oameni. În anul 2020, era estimat că aceasta a crescut până în apropierea a 500.000 de oameni, în mare parte datorită migrației accentuate către Cluj-Napoca și comunele vecine: Florești, Baciu și Apahida.

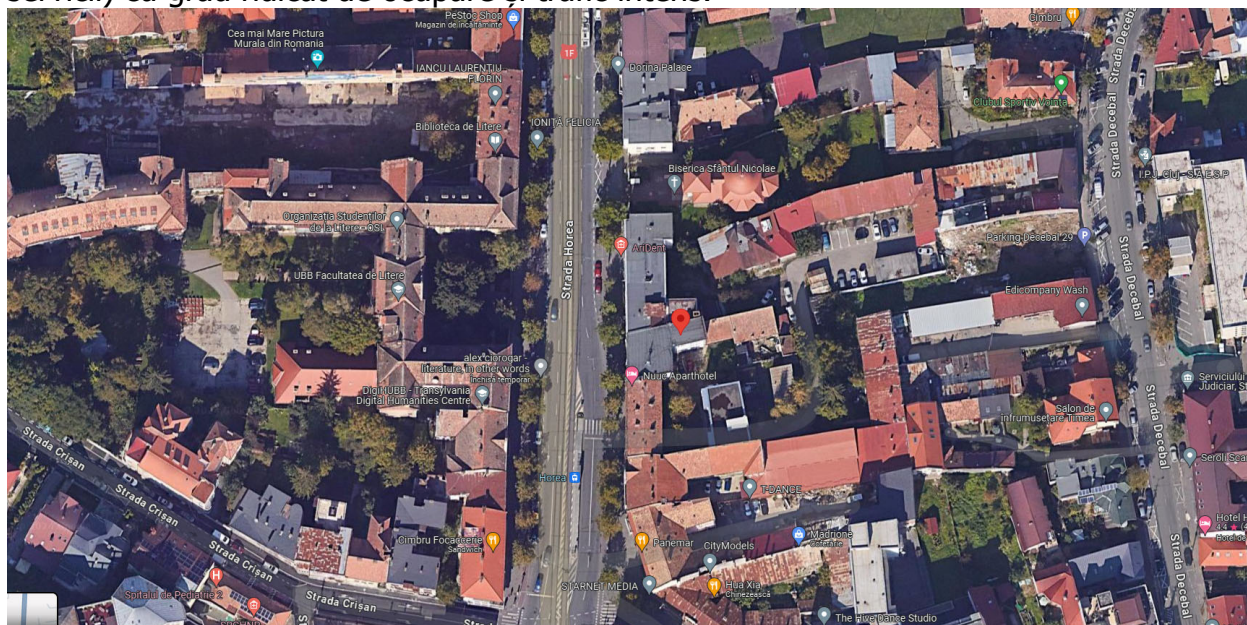
Într-un clasament al calității vieții, Cluj-Napoca ocupa, la începutul anului 2021, locul 43 dintre 91 orașe europene studiate. Cluj-Napoca se afla în clasament deasupra unor metropole precum Barcelona (locul 59), Paris (locul 75), Londra (locul 62), Roma (locul 80) sau Moscova (locul 85). Clasamentul a fost realizat luându-se în considerare puterea de cumpărare, gradul de siguranță al populației, sistemul de sănătate și nivelul de poluare, printre altele.

Cluj-Napoca, împreună cu zona metropolitană Cluj, are una dintre cele mai mari și dinamice economii din România. Datorită forței de muncă înalt calificate, infrastructurii logistice, atractivitatea parcurilor industriale și costurilor relativ scăzute de a porni o afacere, Clujul a atras în anii 2000 și 2010 numeroși investitori străini sau locali. Printre companiile active fondate în oraș se numără Banca Transilvania, Napolact, Farmec, Jolidon, Terapia sau Ursus. PIB-ul pe cap de locuitor al orașului raportat la puterea de cumpărare era la nivelul de 150% din media UE în anul 2020. Clujul a fost orașul cu cea mai mare creștere economică din Uniunea Europeană între anii 2000 și 2020.

Cluj-Napoca este orașul cu cea mai rapidă creștere economică din Uniunea Europeană din ultimele două decenii. Informația a fost publicată de experții Băncii Mondiale, în baza unor date culese de Eurostat, care monitorizează toate marile orașe din Uniunea Europeană. Eurostat-ul culege date pentru cele mai mari orașe din Uniunea Europeană și în perioada 2000 și 2019, conform datelor disponibile, PIB-ul Clujului a crescut de 4,5 ori.

## 2.2 Informații specifice:

Imobilul evaluat se află în zona semicentrală a orașului, strada Horea constituind limita dintre cartierul Gruia și Centru. Este o zonă mixtă (rezidențială, comercială și de servicii) cu grad ridicat de ocupare și trafic intens.



La data inspecției terenul era ocupat aproape în totalitate de construcția edificată pe acesta (suprafața construită la sol 221,59mp) cu destinația policlinică. Apartamentul evaluat se află la demisolul construcției.

- |                    |  |
|--------------------|--|
| Vecinătăți:        | terenul evaluat se învecinează la vest cu strada Horea, în rest cu imobile ocupate de proprietari  |
| Acces:             | din strada Horea, stradă asfaltată cu 2 benzi pe sens  |
| Forma și laturi:   | terenul este plan și are o formă neregulată  |
| Deschidere:        | aproximativ 13ml la strada Horea   |
| Împrejmuire:       | fără   |
| Utilități:         | în zonă sunt disponibile rețele edilitare de energie electrică, gaze, apă și canalizare  |
| Transport public:  | stație de tramvai în apropiere   |
| Puncte de interes: | instituții publice, bănci, licee, școli, grădinițe, farmacii, clinici medicale, spitale, biserici, parcuri, magazine, societăți comerciale de servicii, etc. |



# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

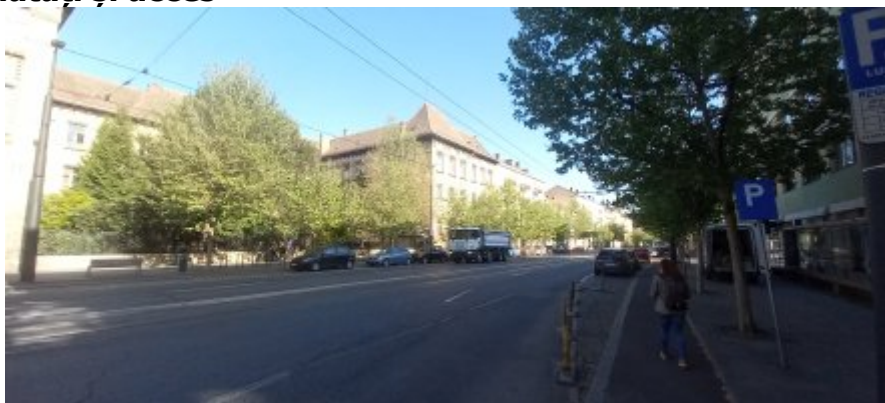
Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor) este cel caracteristic municipiului Cluj-Napoca.

În iunie 2021 Airly, compania care se ocupă de monitorizarea calității aerului, a publicat o analiza lunară cu privire la poluarea aerului în orașele din Europa, care clasifică orașele pe baza gradului de poluare a aerului, măsurat prin nivelurile de PM10 (particule în suspensie) și NO2 (dioxid de azot). Conform clasamentului întocmit de această companie, Cluj-Napoca era cel mai poluat oraș din Europa cu NO2.

În februarie 2024 Cluj-Napoca a fost declarat cel mai poluat oraș din România de către jurnaliștii de la The New York Times. Poluarea despre care discută jurnaliștii americani este provocată de traficul auto, arderea cărbunilor în fabrici, folosirea agenților chimici în industrie, dar și incendiile.

Poluarea fonică este medie.

## **Vecinătăți și acces**





# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**



## **Descrierea construcției:**

**Construcția** are regim de înălțime D+P+3E, suprafața construită la sol 221,59mp și suprafața utilă 937,25mp. A fost edificată între anii 1900 - 1903 pe fundații din beton din zidărie portantă din cărămidă și acoperiș tip terasă cu hidroizolație. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente sau informații cu privire la consolidări sau reparații capitale.

La exterior finisajul realizat cu tencuială cu praf de piatră este deteriorat, pe alocuri a fost necesară îndepărtarea lui de către pompieri pentru că prezenta un pericol pentru pietoni. Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan.

Accesul în clădire se realizează de pe trotuarul străzii Horea. La interior finisajul pereților pe casa scării este realizat cu vopsea lavabilă. Pe casa scării, scara de acces la etajele superioare, holurile și sălile de așteptare pardoselile sunt placate cu mozaic venețian. În grupurile sanitare cu acces din sălile de așteptare pereții sunt placați cu faianță, pardoselile sunt placate cu gresie, obiectele sanitare sunt ceramice.

Clădirea este racordată la rețelele edilitare de apă, canalizare, energie electrică și gaze. La demisolul clădirii sunt montate două centrale termice.

La data inspecției în clădire funcționau mai multe cabinete medicale, spațiile aferente fiind închiriate/concesionate de la Consiliul Județean Cluj.

Apartamentul evaluat (apartamentul nr. 21) are suprafața utilă de 18,22mp și este compus dintr-o cameră. Îi revine, de asemenea, cota indiviză de 3,21/100 din părțile de folosință comună ale clădirii precum și cota indiviză de 7,81/243 din terenul

# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

pe care se află edificată construcția. Finisajele sunt medii. Pardoselile sunt tarkett, pereții sunt parțial placați cu faianță. Obiectele sanitare sunt noi. Tâmplăria interioară este din lemn, cea exterioară din PVC cu geam termopan. Apartamentul este contorizat electric separat.

Compartimentarea interioară, atât a clădirii cât și a apartamentului evaluat, este disponibilă în releveele atașate la raport. Apartamentul evaluat se află în stare tehnică bună și este utilizat ca și cabinet medical.

## **Exterior**



# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

---



**Casa scării – parter**



# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

---





# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

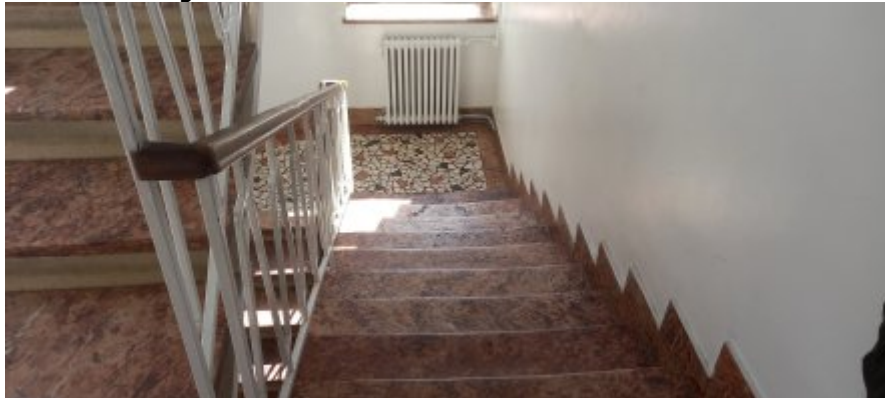
Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

## Casa scării – etaj 1



# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

## Casa scării – etaj 2





# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

## Sală așteptare



# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

## WC etaj 2



## Apartamentul nr. 21



# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

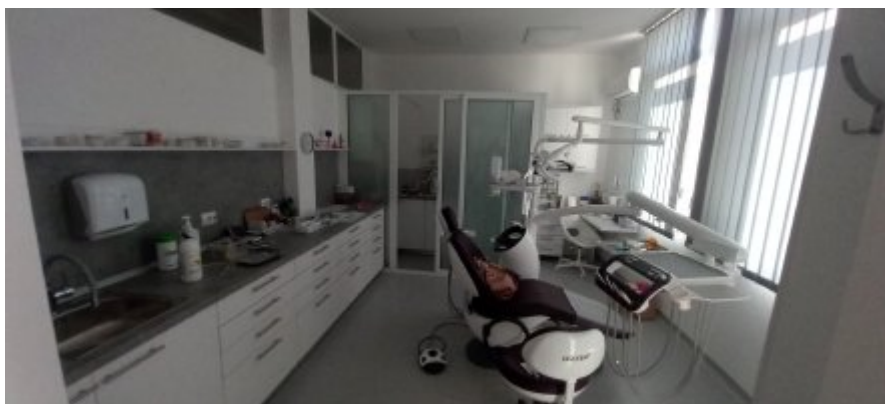
Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti



**Concluzie:** Imobilul evaluat se află în zona semicentrală a orașului, strada Horea constituind limita dintre cartierul Gruia și Centru. Este o zonă mixtă (rezidențială, comercială și de servicii) cu grad ridicat de ocupare și trafic intens.

La data inspecției terenul era ocupat aproape în totalitate de construcția edificată pe acesta (suprafața construită la sol 221,59mp) cu destinația policlinică.

Apartamentul evaluat (apartamentul nr. 21) are suprafața utilă de 18,22mp și este compus dintr-o cameră. Îi revine, de asemenea, cota indiviză de 3,21/100 din părțile de folosință comună ale clădirii precum și cota indiviză de 7,81/243 din terenul pe care se află edificată construcția. Finisajele sunt medii. Pardoselile sunt tarkett,

# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

---

peretii sunt parțial placați cu faianță. Obiectele sanitare sunt noi. Tâmplăria interioară este din lemn, cea exterioară din PVC cu geam termopan. Apartamentul este contorizat electric separat.

Compartimentarea interioară, atât a clădirii cât și a apartamentului evaluat, este disponibilă în releveele atașate la raport. Apartamentul evaluat se află în stare tehnică bună și este utilizat ca și cabinet medical.

## **IV.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. 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, schimbarea nivelului salariilor, a numărului de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, a dobânzilor, etc. În general, proprietățile imobiliare mari nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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 la un moment dat către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă (cererea mai mare decât oferta sau cererea mai mică decât oferta, așa cum este în momentul de față). Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. 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 tranzacționare este lung și necesită un marketing adecvat.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor 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, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, designul și restricțiile 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 mici, specializate, numite subpiețe, manifestându-se un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

În contextul actual piața imobiliară este influențată de o serie de factori: războiul din Ucraina, pusele inflaționiste majore, cu care se confruntă întreaga lume, ruperea lanțurilor de aprovizionare pe aproape toate mărfurile și o lipsă a forței de muncă în anumite industrii, precum și efectul de rezonanță a doi ani pandemici. De exemplu,

când avem factori care influențează direct piața construcțiilor, se vor vedea efectele și în piața imobiliară, pentru că nu va mai fi alimentată în același ritm de construcții noi.

România are o situație foarte bună comparativ cu foarte multe alte țări din regiune și nu numai, pentru că are o piață secundară foarte generoasă și fără ipoteci, pe un fond locativ mare, care poate suplimenta, în aceste timpuri, o lipsă a ofertei de unități noi.

Un alt aspect pentru care piața secundară este foarte importantă este o flexibilitate mai mare la negocierea prețurilor, din lipsă de ipoteci. Proiectele noi sunt restricționate de business plan, de indicatorii de finanțare etc. Piața veche este liberă de orice restricție, practic. Ea urmează pulsul cererii și ofertei și al mecanismului de piață mult mai elastic.

Inflația aduce un grad mult mai mare de impredictibilitate, chiar volatilitate a deciziilor. Pentru principalele orașe ale țării, creșterea prețurilor de tranzacționare a fost, în medie ponderată, de 10%. În ce privește prețurile publicate de vânzători în anunțurile imobiliare, se remarcă o creștere medie a prețurilor mai mare, de 18%. Deducem deci că vânzătorii au cerut mai mult, dar cumpărătorii nu au dat mai mult. Ecartul dintre prețurile cerute și prețurile tranzacționate s-a mărit destul de mult – de la 2% cât era anul trecut la 8% acum.

Conform studiului de piață publicat de RE/MAX "O radiografie a pieței imobiliare din 2023 și previziuni pentru 2024" majoritatea proprietăților își găsesc un cumpărător în intervalul de timp 1-6 luni de la data punerii în vânzare. Acest lucru ne indică o dorință de cercetare a pieței a publicului din România, dorind să observe care ar putea fi eventualele fluctuații de preț. La polurile opuse, proprietățile extrem de bune sau care au prețuri corecte se vând în mai puțin de o lună, deși acest procent este de doar 4%. În schimb, proprietățile care nu au prețuri corecte pot fi vândute chiar și după 6 luni de la punerea în vânzare.

Proprietatea imobiliară evaluată este **un apartament, cu destinația de cabinet medical, cu suprafața utilă de 18,22mp împreună cu părțile comune în cotă indiviză de 3,21/100 și terenul aferent în cotă indiviză de 7,81/243, proprietate amplasată la etajul 2 al unui imobil cu destinația policlinică situat în Cluj-Napoca str. Horea nr. 40 județul Cluj.**

### **Piața specifică**

În cazul proprietății analizate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, au fost investigați o serie de factori, începând cu proprietăți similare din punct de vedere al destinației însă în locații diferite, precum și al numărului de astfel de proprietăți existente pe piață.

La cererea expresă a clientului, valoarea de piață trebuie defalcată pe cele două componente, valoare teren și valoare construcție. Din acest motiv a fost necesară evaluarea separată a terenului.

Pe piața imobiliară, *oferta* reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o



# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În zona proprietății evaluate sau în zone similare a fost identificată următoarea situație:

Terenurile situate în zona semicentrală sau pe străzile adiacente sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse între 900 euro/mp și 1.600 euro/mp, în funcție de localizare, accesibilitate, suprafață, dotarea cu utilități, formă, poziție, amenajare, restricții de utilizare, etc. Conform informațiilor disponibile pe piața imobiliară, marja de negociere pentru terenuri poate ajunge până la 25%.

Apartamentele situate în imobile de tipul celui analizat (imobile vechi, construite între anii 1900 – 1930) pe strada Horea sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse între 800 euro/mp și 3.000 euro/mp în funcție de anul de construcție, starea imobilului, accesibilitate, etaj, etc.

În general, tranzacțiile se încheie la prețuri cu 5-10% mai mici decât cele ofertate.

Imobilele similare sunt oferite spre închiriere cu prețuri cuprinse între 7 euro/mp și 15 euro/mp.

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

Timpu de expunere pe piață a imobilelor comparabile cu cel evaluat oferite spre vânzare este destul de mare. Putem trage concluzia că cererea este relativ redusă pentru astfel de imobile.

*Echilibrul pieței:* din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Deși au fost identificate oferte de vânzare și închiriere imobile comparabile cu cel evaluat, datorită timpului de expunere pe piață a acestora se poate trage concluzia că piața este a cumpărătorului, cererea este mai mică decât oferta.

**Concluzie:** Piața imobilelor comparabile cu cel evaluat oferite spre vânzare este dezechilibrată în favoarea cumpărătorului, cererea este mai mică decât oferta. Tranzacțiile se încheie greu, după un marketing agresiv și de lungă durată.

## V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare 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 abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare ca fiind „*utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării.*”

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Tipul de utilizare este elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Ținând cont de tipul proprietăților din zonă, de structura proprietății analizate și de ceea ce este permisibil din punct de vedere legal, de amplasarea acesteia, de informațiile obținute și de vecinătățile imediate, cea mai bună utilizare, care maximizează valoarea proprietății, este cea actuală, respectiv **cabinet medical**.

## VI.EVALUAREA

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare prevăd posibilitatea utilizării mai multor tehnici de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

### **Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea proprietății analizate cu alte proprietăți identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Valoarea de piață a proprietății se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor imobile similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale unor imobile comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate recent. Când nu există tranzacții efective suficiente cu proprietăți comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de imobile comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru proprietăți comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor proprietăților comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale imobilelor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de imobile similare, din aceeași arie de piață.

### **Abordarea (evaluarea) prin venit**

Metoda capitalizării veniturilor este o metodă de evaluare prin care se estimează valoarea unei proprietăți prin actualizarea beneficiilor așteptate de pe urma acesteia (în cazul imobiliar aceste beneficii fiind exprimate prin chiria practică pe piața locală pentru proprietăți similare celei de evaluat) într-o valoare prezentă. Actualizarea veniturilor așteptate se face cu ajutorul unei rate de capitalizare rezultate din analiza pieței tipului respectiv de imobil.

Capitalizarea directă este o metodă de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

Venitul brut potențial (VBP) materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.

Venitul net efectiv (VNE) rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: impozit pe proprietate, asigurări, întreținere, reparații, amortizări, management, pază, curățenie, etc.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a închirierii de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

### **Valoarea = VNE/rata de capitalizare**

În condiții normale de piață, se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vânzarea acestuia. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

### **Abordarea (evaluarea) prin cost**

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații de piață asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou a construcției a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării. Această metodă se bazează pe comparația costurilor de construire a unei proprietăți cu valoarea unei proprietăți existente.

Metoda reflectă că participanții de pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

În cazul abordării prin cost, evaluatorul începe de la costul de înlocuire curent al activului care trebuie evaluat și apoi deduce pierderea de valoare cauzată de uzura fizică, deprecierea funcțională și cea economică.

Principiul ce stă la baza abordării prin cost este principiul substituției. Astfel, un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul achiziționării unui activ substituit, cu aceeași utilitate.

Conceptul de depreciere în evaluare este diferit de cel din contabilitate. Deprecierea în evaluare este o diferență de valoare dintre un activ mai vechi existent și un activ mai nou ipotetic. Astfel, deprecierea în evaluare cuantifică o inferioritate a valorii, deducerea deprecierei din costul noului activ substituit ipotetic trebuind să reprezinte o cuantificare, exprimată în termeni monetari, a tuturor dezavantajelor activului vechi existent.

Cele trei tipuri de cauze recunoscute ale deprecierei sunt: uzura fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică.

Uzura fizică reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diverși factori de mediu, constrângeri fizice și altele asemănătoare. Uzura fizică poate fi: recuperabilă sau nerecuperabilă.



# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

---

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de ineficiențe și neadecvări ale activului, când este comparat cu un activ mai eficient sau cu un înlocuitor mai puțin costisitor și construit cu tehnologie modernă. Simptomele care indică prezența deprecierii funcționale sunt costurile de exploatare excedentare, lipsa de utilitate sau alte condiții asemănătoare. Deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea economică reprezintă pierderea în valoare sau utilitate inițială a unui activ, cauzată de factori externi față de activul evaluat, cum ar fi costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilităților; cerere scăzută; concurență sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate majorate al dobânzii; alți factori similari.

În aplicarea acestei metode construcțiile și terenul considerat liber se evaluează separat. Prin însumarea celor două valori se obține valoarea de piață a proprietății.

## **Abordarea prin piață (metoda comparației directe)**

Comparabilele alese din piață sunt:

## Comparabila 1

home.ro

Autentificare

Creare Cont

ADAUGĂ ANUNȚ

## destinație Cabinet Medical

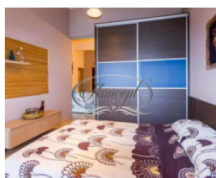
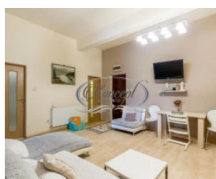
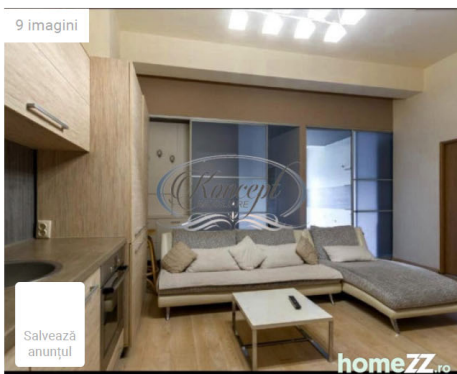
# 135.000 EUR

ID 3340356

Apartamente | 51 m<sup>2</sup> | 3 camere

Cluj-Napoca, Cluj / Central

9 imagini



Apartament cu destinație Cabinet Medical

Adresa ta de email



**Ioana Borlean**

CONSULTANT IMOBILIAR

**Koncept Imobiliare**

Numărul tău de telefon

0799300009

<https://homezz.ro/apartament-cu-destinatia-cabinet-medical-3340356.html>

4/6

01.05.2024, 14:48

Apartament cu destinatie Cabinet Medical, 135.000 eur - HomeZZ.ro

home .ro

Autentificare Creare Cont

ADAUGĂ ANUNȚ

Suprafața utilă	51 m <sup>2</sup>	Compartimentare	Decomandat
Confort	1	Etaj	2
An finalizare construcție	2008	Tip imobil	4
Stare proprietate	Bună	Număr niveluri imobil	8
Număr Băi	1	Mobilat/Utilat	Nemobilat
Nr. locuri parcare	1		

Koncept Imobiliare va propune spre vanzare un spatiu cu destinatie medicala, situat in zona Spitalului Municipal Clujana, langa statia de transport in comun. Apartamentul, cu o suprafata de 52 mp este compartimentat dupa cum urmeaza: 2 cabinete medicale, 1 grup sanitar, sala de asteptare, spatiu de depozitare. Este situat la etajul 2 cu lift intr-un imobil cu 9 etaje cu funcțiune mixta (locuinte, birouri, cabinete medicale, la parter este o clinica de dializa), termoizolat, cu toate utilitatile separat. Spatiul este inscris in cartea funciara cu destinatia de cabinet medical. Imobilul are o curte interioara generoasa, iar in vecinatate sunt mai multe imobile cu 8-9 etaje si clinici medicale. Poate fi achizitionat un loc de parcare subteran la pretul de 6.000 euro sau in parcare exterioara cu cf separat la pretul de 3.000 euro. Pentru informatii complete, programarea unei vizionari sau pentru aflarea ofertei noastre complete nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin email sau la sediul agentiei pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj-Napoca.

Id intern: P17783

## Solicită vizionarea proprietății Apartament cu destinatie Cabinet Medical

Alege o dată disponibilă:

Vineri 03 Mai	Sâmbătă 04 Mai	Duminică 05 Mai	Luni 06 Mai
------------------	-------------------	--------------------	----------------

Mijloace de transport Școli Bănci Sănătate Magazine Restau

# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

01.05.2024, 14:48

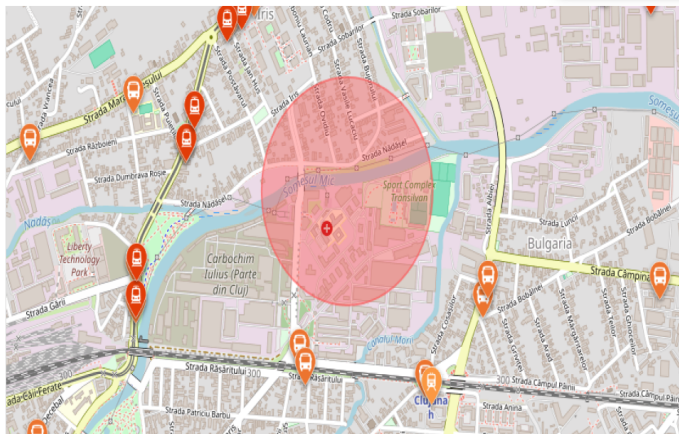
Apartament cu destinatie Cabinet Medical, 135.000 eur - HomeZZ.ro

home .ro

Autentificare

Creare Cont

ADAUGĂ ANUNȚ



#### STAȚII DE AUTOBUZ

#### DISTANȚĂ

1 Mai	496 metri
Stație autobuz	540 metri
Stație autobuz	617 metri

#### STAȚII DE TRAMVAI

#### DISTANȚĂ

Gheorghe Asachi	664 metri
Piata Liebknecht	665 metri
Iris Sud Tram	698 metri

#### STAȚII DE TREN

#### DISTANȚĂ

Clujana	665 metri
Stație tren	1.3 kilometri
Cluj Napoca	1.7 kilometri

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL



## Comparabila 2:

16.05.2024, 12:32

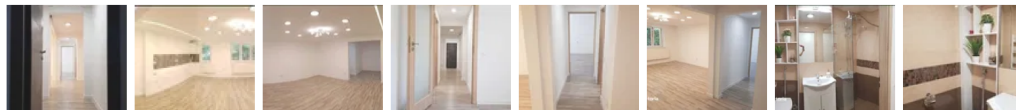
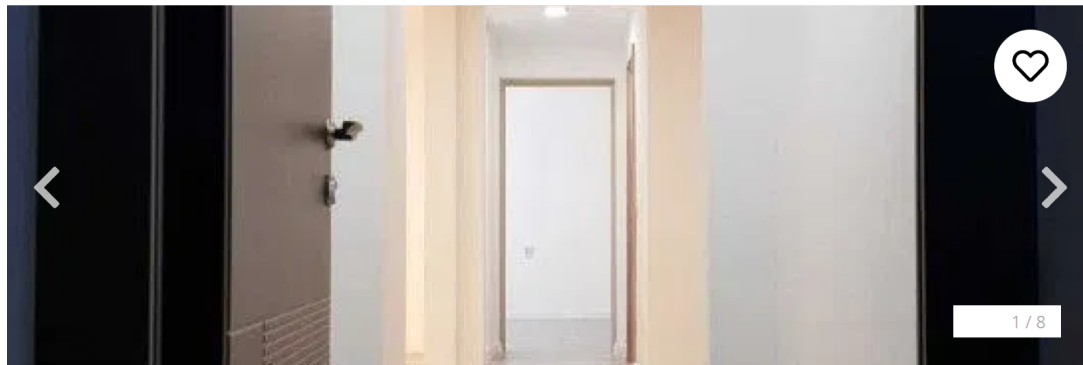
2 camere, apartament de vanzare - Cluj (judet), Manastur - 8564020 • www.storia.ro

storia



← Înapoi la listă

Apartmente de vânzare > Noi > 2 camere > Cluj > Cluj-Napoca > Manastur >



## Apartment 2 camere decomandat, 54 MP, zona McDonalds Manastur

📍 Manastur, Cluj-Napoca, Cluj

**118 000 €**

2 185 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

Rata estimată: 2.910 RON /luna

Avans: 87.615 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

## Prezentare generală

📏 Suprafață utilă	54 m <sup>2</sup>
📄 Forma de proprietate	<a href="#">Cere informații</a>
🏠 Numărul de camere	2
➡ Stare	<b>gata de utilizare</b>

[https://www.storia.ro/ro/oferta/apartment-2-camere-decomandat-54-mp-zona-mcdonalds-manastur-IDzWTm.html?\\_gl=1\\*1ldqy1r\\*\\_ga\\*MzlyMjM5...](https://www.storia.ro/ro/oferta/apartment-2-camere-decomandat-54-mp-zona-mcdonalds-manastur-IDzWTm.html?_gl=1*1ldqy1r*_ga*MzlyMjM5...) 1/8

# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

16.05.2024, 12:32

2 camere, apartament de vanzare - Cluj (judet), Manastur - 8564020 • www.storia.ro

🏠 Etaj	parter/10
🚪 Balcon/grădină/terasă	Cere informații
🏠 Chirie	Cere informații
🚗 Garaj/loc de parcare	Cere informații
📺 Vizionare la distanță	Cere informații
🔥 Încălzire	centralizată

## Descriere

Va propunem spre vanzare apartament decomandat cu 2 camere, 54 mp, cu orientare spre est, finisat ultramodern, situat pe strada Mehedinti, parter înalt.

Caracteristici principale:

- Centrală termică nouă, instalații electrice și sanitare schimbate;
- Finisaje de calitate, inclusiv geamuri termopan Veka și încălzire în pardoseală;
- Living spațios de 5x5 metri;
- Amplasat la 50 de metri de Profi și farmacie, cu acces rapid la sală de fitness și baza sportivă "La Terenuri";
- Dispune de beci și lift recent schimbat;
- Bloc izolat termic în exterior.

Apartamentul este potrivit atât pentru locuit, cât și pentru activități comerciale precum cabinet medical, farmacie sau birou. Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă stam la dispozitie. ID extern P5378

ID anunț Storia: 8564020

ID extern 5378

Data publicării: acum 1 lună

Data modificării: acum 4 zile



**Tomas Nichita**

Agenție

0364 808 888

# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

## Comparabila 3:

16.05.2024, 13:32

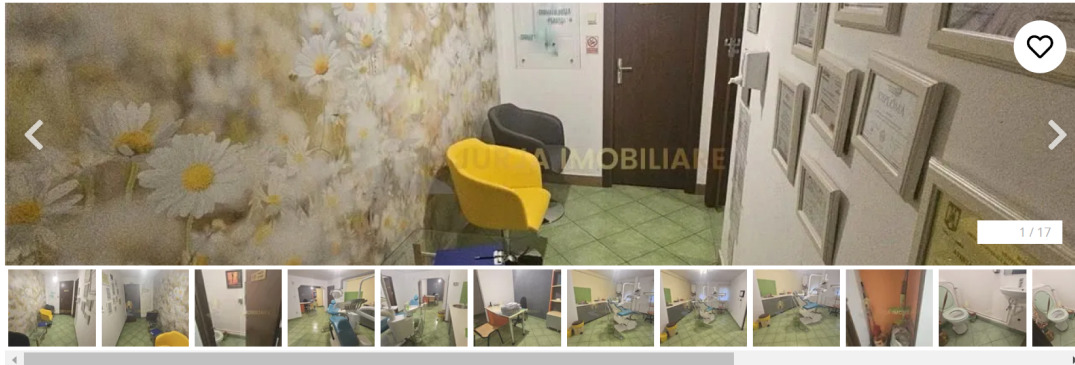
40 m<sup>2</sup>, spatiu comercial de vanzare - Cluj (judet), Strada Parang - 8306538 • www.storia.ro

storia



← Înapoi la listă

Spații comerciale de vânzare > Noi > Cluj > Cluj-Napoca > Manastur > CABINET STOMATOLOGIC LA CHEIE !!!!



### CABINET STOMATOLOGIC LA CHEIE !!!!

Strada Parang, Manastur, Cluj-Napoca, Cluj

**89 000 €**

[Propune un pret](#)

Rata estimată: 2.195 RON /luna

Avans: 66.083 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

### Prezentare generală

Suprafață utilă	40 m <sup>2</sup>
Destinatia proprietatii	magazin
Etaj	<a href="#">Cere informații</a>
Tip clădire	<a href="#">Cere informații</a>
Stare	<b>gata de utilizare</b>
Tip vânzător	<b>agenție</b>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>
Tip proprietate	<b>proprietate noua</b>

### Descriere

Spatiu de Vanzare in Zona Mănăstur, Cluj-Napoca - Reper: McDonald's

Jurja Imobiliare vă prezintă o oportunitate remarcabilă - un spațiu situat la parter în zona Mănăstur, reper McDonald's. Desemnat inițial ca 1 cameră în CF, acesta a fost compartimentat conform legislației pentru a funcționa ca un cabinet stomatologic. Cu o suprafață utilă de 40 mp, spațiul dispune de 2 băi, vestiar și oferă facilitățile necesare pentru o experiență medicală excelentă.

Detalii Spațiu:

[https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinet-stomatologic-la-cheie-IDyQUq.html?\\_gl=1\\*11q6r8l\\*\\_ga\\*MzlyMjM5ODc3LjE3MTU1OTUyODc\\*\\_ga\\_NK3K3...](https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinet-stomatologic-la-cheie-IDyQUq.html?_gl=1*11q6r8l*_ga*MzlyMjM5ODc3LjE3MTU1OTUyODc*_ga_NK3K3...) 1/7

# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

## Particularități

Anul construcției	1978
Media	internet, apă curentă, electricitate, gaz, canalizare
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	acces asfaltat, mobilier

Data publicării: acum 4 luni

Data modificării: acum 22 de zile



Jurja Adrian  
Agenție  
0746 403 492

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț (euro)		135.000,00	118.000,00	89.000,00
Su (mp)		51,00	54,00	40,00
Preț unitar (euro/mp Su)		2.647,06	2.185,19	2.225,00
<b>CORECTII ALE TRANZACTIEI</b>				
Tipul tranzacției		ofertă	oferta	oferta
Corectie(%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Corectie(euro)		-265	-219	-223
Pret corectat		2.382	1.967	2.003
Drepturi de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Corectie(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie(euro)		0	0	0
Pret corectat		2.382	1.967	2.003
Condiții de finanțare	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Corectie(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie(euro)		0	0	0
Pret corectat		2.382	1.967	2.003
Condiții de piață	Aprilie-Mai 2024	Aprilie-Mai 2024	Aprilie-Mai 2024	Aprilie-Mai 2024
Corectie(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie(euro)		0	0	0
Pret corectat		2.382	1.967	2.003
<b>CORECTII ALE PROPRIETATII</b>				
Localizare	Semicentral, str. Horea nr. 40	zona Spitalul Municipal Cluj- Napoca	zona McDonald's Mănăștur (str. Mehedinți)	strada Parâng Mănăștur
Corectie(%)		10,00%	15,00%	10,00%



# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Corectie(euro)		238	295	200
Pret corectat		2.621	2.262	2.203
<b>An construcție</b>	<b>1903</b>	<b>2008</b>	<b>înainte de 1977</b>	<b>1978</b>
Corectie(%)		-30,00%	-10,00%	-10,00%
Corectie(euro)		-786	-226	-220
Pret corectat		1.834	2.036	1.982
<b>Reabilitare termică bloc</b>	<b>nu</b>	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>nu</b>
Corectie(%)		-5,00%	-5,00%	0,00%
Corectie(euro)		-92	-102	0
Pret corectat		1.743	1.934	1.982
<b>Separatie de gaze</b>	<b>nu</b>	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>
Corectie(%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Corectie(euro)		-87	-97	-99
Pret corectat		1.656	1.837	1.883
<b>Etaj</b>	<b>2/D+P+3E</b>	<b>2/8</b>	<b>P/10</b>	<b>P/4</b>
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro)		0	0	0
Preț corectat		1.656	1.837	1.883
<b>Finisaje, dotări</b>	<b>medii</b>	<b>medii</b>	<b>superioare</b>	<b>medii</b>
Corectie(%)		0,0%	-10,0%	0,0%
Corectie(euro)		0	-184	0
Pret corectat		1.656	1.653	1.883
<b>Sistem de încălzire</b>	<b>centrală imobil</b>	<b>centrală termică</b>	<b>centrală proprie</b>	<b>centrală proprie</b>
Corectie(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie(euro)		0	0	0
Preț corectat		1.656	1.653	1.883
<b>Parcare</b>	<b>fără</b>	<b>fără</b>	<b>fără</b>	<b>fără</b>
Corectie(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie(euro)		0	0	0
Preț corectat		1.656	1.653	1.883
<b>Non-imobiliare</b>	<b>nemobilat</b>	<b>nemobilat</b>	<b>nemobilat</b>	<b>mobilat, utilat pt. cabinet stomatologic</b>
Corectie(%)		0%	0%	-10%
Corectie(euro)		0	0	-188
Preț corectat		1.656	1.653	1.695
<b>Corectie totală netă(euro)</b>		<b>-727</b>	<b>-313</b>	<b>-307</b>
<b>Corectie totală netă(%)</b>		<b>-30%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>
<b>Corectie totală brută(euro)</b>		<b>1.203</b>	<b>903</b>	<b>708</b>
<b>Corectie totală brută(%)</b>		<b>50%</b>	<b>45%</b>	<b>35%</b>
<b>Valoarea adoptata: COMPARABILA 3</b>				
<b>V adoptat (rotunjit) -</b>			<b>1.695 euro/mp</b>	

Corecțiile luate în considerare au fost:

- Tipul tranzacției: ca urmare a informațiilor obținute în timpul analizei de piață am aplicat o corecție de 10% la toate comparabilele (oferte);

Această corecție nu a fost luată în calcul la stabilirea corecției totale brute.

- Drepturi de proprietate: fără corecții;
- Condiții de finanțare: fără corecții;
- Condiții de piață: fără corecții;
- Localizare: bonificație 10% la comparabila 1 și 15% la comparabilele 2 și 3 (subiectul are localizare mai bună, semicentral);
- An construcție: corecție 30% la comparabila 1, 10% euro la comparabilele 2 și 3 (informație obținută din comparația imobilelor existente pe piața imobiliară: subiectul este construit între anii 1900 - 1903);
- Reabilitare termică: corecție 5% la comparabilele 1 și 2 (s-au luat în considerare informațiile obținute în timpul analizei de piață și prețul de catalog IROVAL al lucrărilor necesare);
- Separație de gaze: corecție 5% la toate comparabilele (informație obținută din comparația imobilelor existente pe piața imobiliară: subiectul nu are separație de gaze);
- Etaj: fără corecții;
- Finisaje: corecție 10% la comparabila 2 (s-au luat în considerare informațiile obținute la inspecția proprietății și prețul de catalog IROVAL al lucrărilor necesare);
- Sistem de încălzire: fără corecții;
- Parcare: fără corecții;
- Non-imobiliare: corecție 10% la comparabila 3 (s-au luat în considerare informațiile obținute la inspecția proprietății și în timpul analizei de piață);

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>153.700 LEI echivalent 30.880 EURO</b>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire

### **Abordarea prin cost (metoda costului de înlocuire net)**

#### **Evaluarea construcției**

Pentru aplicarea acestei metode s-au folosit lucrările "Catalog nr. 118 – Reevaluarea clădirilor și construcțiilor sanitare și sociale" elaborat de Comisia centrală pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe, și "Buletin documentar expertiză tehnică 166 – decembrie 2023", editat de CET-R.

Se va estima costul de înlocuire al construcției existente cu una similară ca suprafață și utilitate. Apoi se vor aplica deprecierea constatată (fizică, funcțională și economică) pentru a se obține valoarea de piață a construcției.

Din planurile cadastrale pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție rezultă o grosime a pereților exteriori de 50-80cm. Pentru calculul suprafeței construite a

apartamentului s-a procedat la aplicarea unui coeficient (1,4) la suprafața utilă care rezultă din releveul apartamentului.

Din informațiile obținute la inspecția proprietății și din caracteristicile constructive ale clădirii rezultă că s-au executat lucrări de reparații la începutul anilor '70 (1971).

### CALCUL COST DE INLOCUIRE

Adresa: Apartament nr. 21, etaj 2 Cluj-Napoca str. Horea nr. 40

Sc = 25,51 MP

Sdc (MP)= 25,51

Catalog de reevaluare nr. 118 fisa nr.

4

Construcții și instalații	lei/mpAd	1180
<b>Preț barem cu TVA</b>	<b>lei/mpAd</b>	<b>1.180,00</b>
<b>Coeficient INCERC</b>		<b>4,3988709</b>
<b>Preț final cu TVA</b>	<b>lei/mpAd</b>	<b>5.190,67</b>
<b>Preț final lei/mp fără TVA</b>		<b>4.361,91</b>
<b>Preț final euro/mp fără TVA</b>		<b>877</b>
<b>Cost de înlocuire brut(lei fără TVA)</b>		<b>111.272</b>
<b>Cost de înlocuire brut (euro fără TVA)</b>		<b>22.372</b>

### Deprecierea fizică s-a estimat după metoda vârstă-durată de viață utilă:

TABEL DE CALCUL AL DEPRECIERII FIZICE PRIN METODA VARSTA EFECTIVA DURATA DE VIATA UTILA CONSTRUCTIE												
Nr. crt.	Denumire subsistem	An eval	An PIF	Costul de nou	Durata de viata utila	Uzura fizica liniara (anuala)	Cost cu renov/amenajari	Nr. ani echiv	Vârsta		Depreciere	
									Cronologica	Efectiva	Lei	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				Calc. fise eval	Normative	6=4:5	Inspectie (estimat)	8=7:6	9=2-3	10=9-8	11=10x6	12=11:4
1	Structura		1971		100		0,00	0,00	53,00	53,00		53,00
2	Finisaj	2024	2021	93.468,66	80	934,69	0,00	0,00	3,00	3,00	45.201,40	3,75
3	Terasă necirculabilă		1971		60		0,00	0,00	53,00	53,00		88,33
4	Instalații electrice	2024	2021	3.338,17	35	95,38	0,00	0,00	3,00	3,00	286,13	8,57
5	Instalații sanitare	2024	2021	8.901,78	45	197,82	0,00	0,00	3,00	3,00	593,45	6,67
6	Instalații încălzire	2024	2021	5.563,61	60	92,73	0,00	0,00	3,00	3,00	278,18	5,00
	<b>Total</b>			<b>111.272,21</b>			<b>0,00</b>				<b>46.359,16</b>	<b>41,66</b>

Datorită metodei de evaluare folosite (metoda costului de înlocuire net) nu se aplică depreciere funcțională.

S-a luat în calcul o apreciere economică dată de dezvoltarea economică a localității în care se află imobilul ponderată cu starea tehnică a acestuia.

### VALOAREA ESTIMATA PRIN COST

Ad=25,51 MP

Denumire	Ron/mpAd fără TVA
<b>Cost de înlocuire net (lei/mp)</b>	<b>4.361,91</b>
Uzura fizică	0,4166
<b>Valoare ramasa actualizata</b>	<b>2.544,61</b>
Depreciere funcțională	0,00
Apreciere/Depreciere economică	0,75

Cost de înlocuire net-lei	4.453,07
Curs Euro	4,9759
Cost de înlocuire net – euro/mp	894,93
Suprafața construită desfășurată mp	25,51
Cost de înlocuire net- total euro	22.800,00

### Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Toate cele șase tehnici de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

**1. Metoda comparației vânzărilor** se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață. În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

**2. Tehnica parcelării și dezvoltării** (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

-parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și

- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

**3. Metoda alocării** se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

**4. Metoda extracției** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

**5. Tehnica reziduală a terenului** este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapel aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și



- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

1. - când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
2. - pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

**6. Capitalizarea rentei funciare** (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate. Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Cea mai potrivită metodă de evaluare, în opinia evaluatorului, pentru terenul ce face obiectul prezentului raport, metodă aleasă prin prisma informațiilor și documentelor pe care evaluatorul le deține, este metoda comparației directe. Terenul se evaluează în ipoteza de teren liber.

Comparabilele alese din piață sunt:

## Comparabila 1:

14.05.2024, 11:34

Teren Liu - Gruia, proximitate Stadion CFR, liber - teren constructii de vanzare in Cluj-Napoca, judetul Cluj - X1KA130L9 - 200.000 EUR

imobiliare.ro

ID Anunt: #X1KA130L9

Teren Liu - Gruia, proximitate Stadion CFR, liber

Cluj-Napoca, zona Gruia

200.000 € Rate de la 4.830 Ron/lună

Vili Apostol-Farcas  
Senior Broker  
WELT IMOBILIARE

0364 644 444  
Apelează acum

Trimite mesaj

Vezi hartă

### Descriere

Interesat de un teren pentru a iti ridica singur casa mult dorita?

Welt Imobiliare va aduce in atentie posibilitatea achizitiei unui teren in suprafata de 350,7 mp (in realitate masurati 538 mp) in cartierul Gruia.

Terenul se preteaza pentru constructia unei case individuale. Aleea de acces, care face parte din suprafata terenului, dispune de o latime de 4,69 m (acesta fiind si frontul proprietatii).

Suprafata construabila este 15.9m x 14.2m.

Terenul este incadrat in Liu, P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9 cu regim de inaltime H maxim=12 m, (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R.

Toate utilitatile sunt prezente, terenul este liber de sarcini.

ID P38164

### Specificații

ID Anunt: X1KA130L9

Actualizat ieri

Suprafață teren: 351 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 16 m

Nr. fronturi: 1

Lățime drum acces: 9 m

### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

#### UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Utilitati in zona

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, betonate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

#### ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite

Acces auto

#### DESTINAȚIE

rezidential

#### VECINĂȚĂȚI

Stadion CFR, 7 Strazi, Gruia

#### ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

### Credite ipotecare



https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/gruia/teren-constructii-de-vanzare-X1KA130L9?lista=347731449&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4265280720

1/2

## Comparabila 2:

13.05.2024, 12:54

Teren cu autorizatie in Gruia, 400 mp, zona Cetatiue-Stadion CFR - teren constructii de vanzare in Cluj-Napoca, judetul Cluj - XE6J13016 - 360.000 EUR

imobiliare.ro

ID Anunt: #XE6J13016

Teren cu autorizatie in Gruia, 400 mp, zona Cetatiue-Stadion ...

Cluj-Napoca, zona Gruia

360.000 € Rate de la 8.693 Ron/lună

Sebastian Pop  
GROUP AXIA

0745 954 669  
0751 843 050

Trimite mesaj

Vezi hartă

### Descriere

Terenul este situat in cartierul Gruia, intr-o zona exclusiv de case, pe o strada linistita, cu trafic auto redus, avand pe el o casa renovabila cu structura rezistenta. Deasemenea, se poate obta pentru demolarea acesteia si reconstructia unui imobil nou. Exista autorizatie de constructie valabila pentru o casa cu 2 unitati locative, cu regim de inaltime S+P+E+Er. Unitatea 1 dispusa la parter, are suprafata utila de 105 mp + terase de 18 mp si gradina, iar Unitatea 2 este dispusa pe 2 niveluri (E+Er) si are suprafata utila de 164 mp + terasa de 30 mp si balcane de 39 mp.

### Specificatii

ID Anunt: XE6J13016

Actualizat in 11.05.2024

Suprafata teren: 400 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 11 m

### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

#### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

#### ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite  
Constructie demolabila  
Acces auto  
Teren imprejmuit

#### VECINĂȚĂȚI

7 Strazi, Stadion CFR, Cetatiule, Hotel Belvedere

#### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

### Credite ipotecare



Sumă creditată: 306.000 € (1.522.534 RON)

Simulare conform ofertei minime actuale

## Comparabila 3:

01.05.2024, 17:21

ID:P42215 Teren de vanzare Centru, Cluj-Napoca | Welt Imobiliare



Prima pagina » Vanzare Terenuri Cluj » Centru » Teren 690 mp, P+3+R, Centru, Platinia

### Teren 690 mp, P+3+R, Centru, Platinia

Cluj-Napoca, Centru

teren intravilan • 690 m<sup>2</sup> • front 15 m

pret vanzare negociabil

828.000 €



Exclusivitate

+ 3

#### Caracteristici

tip imobil	teren pentru	suprafata	front
teren	constructii	690 m <sup>2</sup>	15 m
intravilan	civile		

#### Vecinatati si puncte de interes in zona

Platinia, USAMV, Cluj Arena

Amenajare strazi (Asfaltate), Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

#### Descrierea terenului

Va propunem un teren in zona Centru.

Suprafata 690 mp si incadrare urbanistica ZCP M1.

Pe teren este o casa cu doua camere, bucatarie si baie.

Utilizari admise: locuire colectiva, financiar-bancare, de sanatate.

Regim de inaltime P+3+R.

ID Proprietate - P42215

#### Utilitati

Apa, Canalizare, Gaz, Curent electric

Numar vizualizari: 274

Actualizat: 2024-04-23 23:46:49

#### Oferte similare

#### Oferta publicata de



Bogdan Petru

Senior Broker

0364 644 644



#### Contacteaza agentul

Nume

Telefon

Email

Doresc sa primesc mai multe informatii despre aceasta

Sunt de acord cu prelucrarea datelor mele personale conform Politicii de Confidentialitate

Trimite

**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE  
TEREN 243 MP**

<b>CRITERIU</b>	<b>SUBIECT</b>	<b>COMPARABILA 1</b>	<b>COMPARABILA 2</b>	<b>COMPARABILA 3</b>
<b>Suprafața teren (mp)</b>	<b>243,00</b>	<b>351</b>	<b>400</b>	<b>690</b>
<b>Preț (euro/mp)</b>		<b>570,00</b>	<b>900,00</b>	<b>1.200,00</b>
<b><u>CORECTII ALE TRANZACTIEI</u></b>				
<b>Tipul tranzacției</b>		<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>
<i>Corectie(%)</i>		<i>-25,0%</i>	<i>-25,0%</i>	<i>-25,0%</i>
<i>Corectie(euro/mp)</i>		<i>-142,5</i>	<i>-225,0</i>	<i>-300,0</i>
<i>Pret corectat</i>		<i>427,5</i>	<i>675,0</i>	<i>900,0</i>
<b>Drepturi de proprietate</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>
<i>Corectie(%)</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Corectie(euro/mp)</i>		<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Pret corectat</i>		<i>427,5</i>	<i>675,0</i>	<i>900,0</i>
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>plata cash</b>	<b>plata cash</b>	<b>plata cash</b>	<b>plata cash</b>
<i>Corectie(%)</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Corectie(euro/mp)</i>		<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Pret corectat</i>		<i>427,5</i>	<i>675,0</i>	<i>900,0</i>
<b>Condiții de piața</b>	<b>Aprilie-Mai 2024</b>	<b>Aprilie-Mai 2024</b>	<b>Aprilie-Mai 2024</b>	<b>Aprilie-Mai 2024</b>
<i>Corectie(%)</i>		<i>0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0%</i>
<i>Corectie(euro/mp)</i>		<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Pret corectat</i>		<i>427,5</i>	<i>675,0</i>	<i>900,0</i>
<b><u>CORECTII ALE PROPRIETATII</u></b>				
<b>Localizare</b>	<b>Semicentral, str. Horea nr. 40</b>	<b>Stadion CFR, Gruia</b>	<b>Strada Mecanicilor, Gruia</b>	<b>Semicentral, Platinia</b>
<i>Corectie(%)</i>		<i>70,2%</i>	<i>44,4%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Corectie(euro/mp)</i>		<i>300,0</i>	<i>300,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Pret corectat</i>		<i>727,5</i>	<i>975,0</i>	<i>900,0</i>
<b>Acces</b>	<b>stradă asfaltată</b>	<b>stradă asfaltată</b>	<b>stradă asfaltată</b>	<b>stradă asfaltată</b>
<i>Corectie(%)</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Corectie(euro/mp)</i>		<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Pret corectat</i>		<i>727,5</i>	<i>975,0</i>	<i>900,0</i>
<b>Deschidere (ml)/raportul laturilor</b>	<b>aprox. 13ml</b>	<b>aprox. 5ml</b>	<b>11ml</b>	<b>15ml</b>
<i>Corectie(%)</i>		<i>27,5%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Corectie(euro/mp)</i>		<i>200,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Pret corectat</i>		<i>927,5</i>	<i>975,0</i>	<i>900,0</i>
<b>Destinația (utilizarea terenului)</b>	<b>intravilan curți construcții</b>	<b>intravilan curți construcții</b>	<b>intravilan curți construcții</b>	<b>intravilan curți construcții</b>



# Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		927,5	975,0	900,0
<b>Utilități</b>	<b>toate utilitățile</b>	<b>utilități la poartă</b>	<b>toate utilitățile</b>	<b>toate utilitățile</b>
Corectie(%)		2,7%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		25,0	0,0	0,0
Pret corectat		952,5	975,0	900,0
<b>Suprafața</b>	<b>243,00</b>	<b>351</b>	<b>400</b>	<b>690</b>
Corectie(%)		0,0%	0,0%	5,6%
Corecție(euro/mp)		0,0	0,0	50,0
Preț corectat		952,5	975,0	950,0
<b>Cadastru, întabulare</b>	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț corectat		952,5	975,0	950,0
<b>Cheltuieli ulterioare achiziției</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț corectat		952,5	975,0	950,0
<b>Corecție totală netă(euro)</b>		<b>525,0</b>	<b>300,0</b>	<b>50,0</b>
<b>Corecție totală netă(%)</b>		<b>100%</b>	<b>44%</b>	<b>6%</b>
<b>Corecție totală brută(euro)</b>		<b>525,0</b>	<b>300,0</b>	<b>50,0</b>
<b>Corecție totală brută(%)</b>		<b>100%</b>	<b>44%</b>	<b>6%</b>
<b>Valoarea adoptata: 950 EURO/MP</b>				
<b>Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 243 mp = 230.850 euro</b>				

Corecțiile luate în considerare au fost:

- Tipul tranzacției: ca urmare a informațiilor obținute în timpul analizei de piață am aplicat o corecție de 25% la toate comparabilele (oferte);
- Această corecție nu a fost luată în calcul la stabilirea corecției totale brute.

- Drepturi de proprietate: fără corecții;
- Condiții de finanțare: fără corecții;
- Condiții de piață: fără corecții;
- Localizare: bonificație 300 euro la comparabilele 1 și 2 (informație obținută prin compararea imobilelor ofertate pe piață);
- Acces: fără corecții;
- Deschidere/raportul laturilor: bonificație 200 euro la comparabila 1 (informație obținută prin compararea imobilelor ofertate pe piață);
- Destinația: fără corecții;
- Utilități: bonificație 25 euro la comparabila 1 (s-a luat în considerare prețul de catalog IROVAL al lucrărilor necesare);

# Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

- Suprafața: bonificație 50 euro la comparabila 3 (terenurile cu suprafețe mai mici se vând mai ușor, bonificație obținută prin compararea imobilelor ofertate pe piață);
- Cadastru, întabulare: fără corecții;
- Cheltuieli ulterioare achiziției: fără corecții;

Conform documentelor pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție apartamentul nr. 21 deține cota indiviză de 7,81/243 din terenul aferent imobilului în care se află

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII DETERMINATĂ PRIN METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET</b>	<b>150.300 LEI echivalent 30.200 EURO</b>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire

## **Reconcilierea valorilor. Declarația valorii selectate**

Selectarea valorii finale a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea și calitatea informațiilor

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezele expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării, estimată prin **metoda comparației directe**:

## **VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ**

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b>	<b>153.700 LEI echivalent 30.880 EURO</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA</b>	<b>COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

EVALUATOR ec. Carmen Roșu

NIADA AUDITAX EXPERT SRL

# **Niada AUDITAX EXPERT SRL**

**Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242**

**Membru CECCAR Aut nr. 004227**

**Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova**

**Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146**

**CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei**

**IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte**

**RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti**

---

## **ANEXA 1 DOCUMENTE DE PROPRIETATE ȘI PLANURI**

69

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
PRIMAR

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ  
REGISTRATURA GENERALĂ  
DU

Nr. 105449 din 17.05.2010

Data 23.07.2010

**CERTIFICAT**  
**DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI**  
Nr. 258 din 22.06.2010

Urmare a cererii înregistrate cu nr. de mai sus, de către JUDEȚUL CLUJ- CONSILIUL JUDETEAN CLUJ, se adeverește de noi că pe terenul situat în municipiul Cluj-Napoca **str.HOREA NR.38-40** înscris în cartea funciară nr. 260037 provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.9385 și prev. în anexa la H.G. nr. 867 din 16.08.2002 cu nr.topografic 9878, există o construcție – **CORP 1 - CONSTRUCTIE D+P+3E - POLICLINICA** edificată între anii 1900-1903, descrisă în documentația anexată.

Edificarea construcției este realizată **FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE.**


Prezentul certificat servește la înscrierea construcției în cartea funciară.

Taxa pentru emiterea certificatului în valoare de SCUTIT TAXA lei

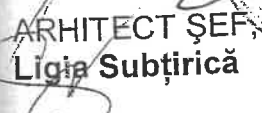
PRIMAR,  
**SORIN APOSTU**




SECRETAR,  
**Aurora Tarmure**



ARHITECT ȘEF,  
**Ligia Subțirică**




DIRECTOR URBANISM,  
**Corina Ciuban**



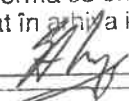
ȘEF SERVICIU,  
**Ramona Rusescu**



red.3ex.ing. Oana Dușmanu




CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ  
Certificăm că prezenta copie este  
conformă cu originalul  
păstrat în arhiva instituției





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

Dosarul nr. 110030/04-10-2010

**INCHEIERE Nr. 110030**

REGISTRATOR Pura Angela

ASISTENT REGISTRATOR Fazakas Kinga

Asupra cererii introduse de S.C. THEOGON S.R.L. privind Actualizarea informatii tehnice, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 27822/09-03-2010 emis de OCPI CLUJ-NAPOCA, act administrativ nr. 1/15-08-2010 emis de CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; act administrativ nr. 258/22-06-2010 emis de CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; act administrativ nr. 15/07-02-2003 emis de CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; act administrativ nr. 301/14-01-2003 emis de CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; act administrativ nr. 946/30-01-2003 emis de SPITALUL CLINI DE ADULTI CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 867/16-08-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. 0004309/04-10-2010 in suma de 60 RON, pentru serviciul cu codul: 261,

Având în vedere următoarele prevederi legale coroborate :

Ordinul Dir.Gen.Gen.ANCPI nr.633/2006 modificat prin Ord.Dir.Gen.133/2009 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de cadstru și publicitate imobiliară  
ART. 39

(2) Partea A cuprinde descrierea imobilului cu indicarea numărului de ordine (exemplu: A.1) și a numărului cadastral al imobilului (exemplu: 100 după planul cadastral al imobilelor), suprafața, anexa la partea A - planul imobilului cu vecinătăți, descrierea imobilului, inventarul de coordonate. Dacă intervin dezlipiri sau alipiri de parcele, imobilele nou create vor primi alte numere cadastrale, pentru care se vor deschide cărți funciare noi.

(3) Partea A se va completa cu anexa la aceasta parte, care va cuprinde geometria parcelei.

(4) Mențiunile privind terenul și categoria de folosință sunt cele prevăzute în Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534/2001, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21.11.2001.

(6) Cat privește categoria de folosință, destinația și descrierea construcțiilor, acestea se preiau din documentația cadastrală și se înscriu în cartea funciară.

ART. 5

(1) Identificarea amplasamentului imobilului se realizează înaintea execuției lucrărilor și consta în:  
b) pentru imobilele care fac obiectul unor acte și fapte juridice ulterioare primei înscrieri ce necesita întocmirea unei documentații, proprietarul împreună cu persoana autorizată, pe baza documentelor existente precum documentații cadastrale, extrase de carte funciară pentru informare, planuri de amplasament și delimitare, verifica și validează amplasamentul conform datelor tehnice. Rematerializarea punctelor ce definesc limitele imobilului se efectuează doar la solicitarea proprietarului.

(4) Materializarea limitelor bunului imobil, conform actelor de proprietate prezentate de proprietar, este în responsabilitatea persoanei autorizate care executa lucrarea.

ART. 24

(1) Răspunderea privind cunoașterea limitelor imobilului, indicarea, și conservarea acestora revine proprietarului.

(2) Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în



concordanta cu actele doveditoare a dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar, revine persoanei autorizate.

(3) Răspunderea pentru atribuirea numărului cadastral, confirmarea suprafeței rezultată din măsurători și integrarea imobilului în baza de date revine specialistului care a efectuat recepția cadastrala.

Fiind îndeplinite prevederile art.48 Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare

## DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 260037, nr. topografic 9878, inscris in cartea funciara 260037 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 9385) / UAT Cluj-Napoca avand proprietarii: Statul Român in cota de 1/1 de sub B.1;
- se înscrie construcția existentă azi sub B/4 din cartea funciara 260037 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 9385) UAT Cluj-Napoca;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE construire mod dobandire Construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea : JUDEȚUL CLUJ în administrarea, CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ, sub B/5 din cartea funciara 260037 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 9385) UAT Cluj-Napoca;
- se rectifică înscrierea de sub B1, în sensul că proprietar asupra terenului este JUDEȚUL CLUJ în administrarea CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ și nu STATUL ROMÂN sub B/6 din cartea funciara 260037 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 9385) UAT Cluj-Napoca;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : JUDEȚUL CLUJ în administrarea, CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ, sub B/7 din cartea funciara 260037 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 9385) UAT Cluj-Napoca;

Prezenta se va comunica partilor:

Județul Cluj - Consiliul Județean Cluj,  
S.C. Theogon S.R.L.,

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca / judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Solutionata la data de: 26-10-2010

  
**Registrator,**  
Pura Angela



  
**Asistent-registrador,**  
Fazakas Kinga



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

Dosarul nr. 3514/13-01-2011

**INCHEIERE Nr. 3514**

REGISTRATOR Rosu Maria

ASISTENT REGISTRATOR Almasan Manuela Diana

Asupra cererii introduse de SC THEOGON SERVICII SRL privind Dezmembrare/Comasare, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 283/24-11-2010 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ, act administrativ nr. 139662/16-12-2010 emis de OCPI CLUJ;;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 1980 lei achitat prin documentul de plata:

-ordin de plata nr. 17/11-01-2011 in suma de 1980 RON,  
pentru serviciul cu codul: 222,

Față de art. 24 din Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 634/2006 privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciara și fiind îndeplinite prevederile art. 48 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 260037-C1, in scris in cartea funciara 260037-C1 / UAT Cluj-Napoca avand proprietarii: Consiliul Județean Cluj, Județul Cluj in cota de 1/1 de sub B.5;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U1/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 in scrisa in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U1 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U2/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 in scrisa in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U2 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U3 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U3/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 in scrisa in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U3 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U4 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U4/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 in scrisa in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U4 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U5 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U5/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 in scrisa in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U5 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U6 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U6/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 in scrisa in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U6 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U7 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U7/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 in scrisa in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U7 UAT Cluj-Napoca;







- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U29 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U29/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 inregistrata in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U29 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U30 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U30/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 inregistrata in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U30 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U31 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U31/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 inregistrata in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U31 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U32 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U32/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 inregistrata in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U32 UAT Cluj-Napoca;
- Se infiinteaza cartea funciara 260037-C1-U33 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U33/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 inregistrata in cartea funciara 260037-C1; sub B/1 din cartea funciara 260037-C1-U33 UAT Cluj-Napoca;
- Se noteaza apartamentarea constructiei cu identificatorul 260037-C1/Cluj-Napoca, inregistrata in CF 260037-C1, si se deschid urmatoarele 33 carti funciare:

- CF260037-C1-U1/260037-C1-U1 , cota parti uz comun 1696/100 , cota teren 1692/243;
- CF260037-C1-U2/260037-C1-U2 , cota parti uz comun 2.32/100 , cota teren 5.64/243;
- CF260037-C1-U3/260037-C1-U3 , cota parti uz comun 2.50/100 , cota teren 6.08/243;
- CF260037-C1-U4/260037-C1-U4 , cota parti uz comun 3.39/100 , cota teren 8.24/243;
- CF260037-C1-U5/260037-C1-U5 , cota parti uz comun 1.96/100 , cota teren 4.77/243;
- CF260037-C1-U6/260037-C1-U6 , cota parti uz comun 2.14/100 , cota teren 5.21/243;
- CF260037-C1-U7/260037-C1-U7 , cota parti uz comun 3.21/100 , cota teren 7.81/243;
- CF260037-C1-U8/260037-C1-U8 , cota parti uz comun 6.07/100 , cota teren 14.75/243;
- CF260037-C1-U9/260037-C1-U9 , cota parti uz comun 2.14/100 , cota teren 5.21/243;
- CF260037-C1-U10/260037-C1-U10 , cota parti uz comun 1.60/100 , cota teren 3.90/243;
- CF260037-C1-U11/260037-C1-U11 , cota parti uz comun 3.21/100 , cota teren 7.81/243;
- CF260037-C1-U12/260037-C1-U12 , cota parti uz comun 3.60/100 , cota teren 8.68/243;
- CF260037-C1-U13/260037-C1-U13 , cota parti uz comun 2.50/100 , cota teren 6.08/243;
- CF260037-C1-U14/260037-C1-U14 , cota parti uz comun 2.50/100 , cota teren 6.08/243;
- CF260037-C1-U15/260037-C1-U15 , cota parti uz comun 2.68/100 , cota teren 6.50/243;
- CF260037-C1-U16/260037-C1-U16 , cota parti uz comun 3.60/100 , cota teren 8.68/243;
- CF260037-C1-U17/260037-C1-U17 , cota parti uz comun 1.96/100 , cota teren 4.77/243;
- CF260037-C1-U18/260037-C1-U18 , cota parti uz comun 2.14/100 , cota teren 5.21/243;
- CF260037-C1-U19/260037-C1-U19 , cota parti uz comun 2.67/100 , cota teren 6.50/243;
- CF260037-C1-U20/260037-C1-U20 , cota parti uz comun 2.50/100 , cota teren 6.08/243;
- CF260037-C1-U21/260037-C1-U21 , cota parti uz comun 3.21/100 , cota teren 7.81/243;
- CF260037-C1-U22/260037-C1-U22 , cota parti uz comun 2.50/100 , cota teren 6.08/243;
- CF260037-C1-U23/260037-C1-U23 , cota parti uz comun 2.86/100 , cota teren 6.94/243;
- CF260037-C1-U24/260037-C1-U24 , cota parti uz comun 3.93/100 , cota teren 9.55/243;
- CF260037-C1-U25/260037-C1-U25 , cota parti uz comun 2.32/100 , cota teren 5.64/243;
- CF260037-C1-U26/260037-C1-U26 , cota parti uz comun 2.50/100 , cota teren 6.08/243;
- CF260037-C1-U27/260037-C1-U27 , cota parti uz comun 4.28/100 , cota teren 10.41/243;
- CF260037-C1-U28/260037-C1-U28 , cota parti uz comun 4.82/100 , cota teren 11.72/243;
- CF260037-C1-U29/260037-C1-U29 , cota parti uz comun 2.50/100 , cota teren 6.08/243;
- CF260037-C1-U30/260037-C1-U30 , cota parti uz comun 2.86/100 , cota teren 6.94/243;
- CF260037-C1-U31/260037-C1-U31 , cota parti uz comun 3.75/100 , cota teren 9.11/243;
- CF260037-C1-U32/260037-C1-U32 , cota parti uz comun 2.50/100 , cota teren 6.08/243;
- CF260037-C1-U33/260037-C1-U33 , cota parti uz comun 2.32/100 , cota teren 5.64/243; sub B/7 din cartea funciara 260037-C1 UAT Cluj-Napoca;

Prezenta se va comunica partilor:

Sc Theogon Servicii Srl pentru CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ,

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca / judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inregistreaza in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Solutionata la data de: 26-01-2011

Registrator,  
Rosu Maria




Asistent-registrator,  
Almasan Manuela Diana

Almasan Manuela-Diana  
Asistent registrator

Pagina 3 din 3



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 260037 Cluj-Napoca

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:9385

Nr. topografic:9878

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str HOREA, Nr. 40, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	260037	243	Construcția C1 înscrisă în CF 260037-C1; teren construit aferent Policlinicii de întreprindere și trotuar de protecție

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>212070 / 16/06/2005</b>		
Act nr. 0;		
B2	se notează respingerea cererii petentului Spitalul Clinic de Adulți pentru întabularea dreptului de proprietate <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9385)</i>	A1
<b>6155 / 22/02/2006</b>		
Cerere nr. 0;		
B3	se notează plângerea înaintată de Spitalul Clinic de Adulți împotriva încheierii cf 21270 din 2005 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9385)</i>	A1
<b>110030 / 04/10/2010</b>		
Act Administrativ nr. 27822, din 09/03/2010 emis de OCPI CLUJ-NAPOCA (act administrativ nr. 1/15-08-2010 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ; act administrativ nr. 258/22-06-2010 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ; act administrativ nr. 15/07-02-2003 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ; act administrativ nr. 301/14-01-2003 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ; act administrativ nr. 946/30-01-2003 emis de SPITALUL CLINI DE ADULTI CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 867/16-08-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL CLUJ, în administrarea 2) CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

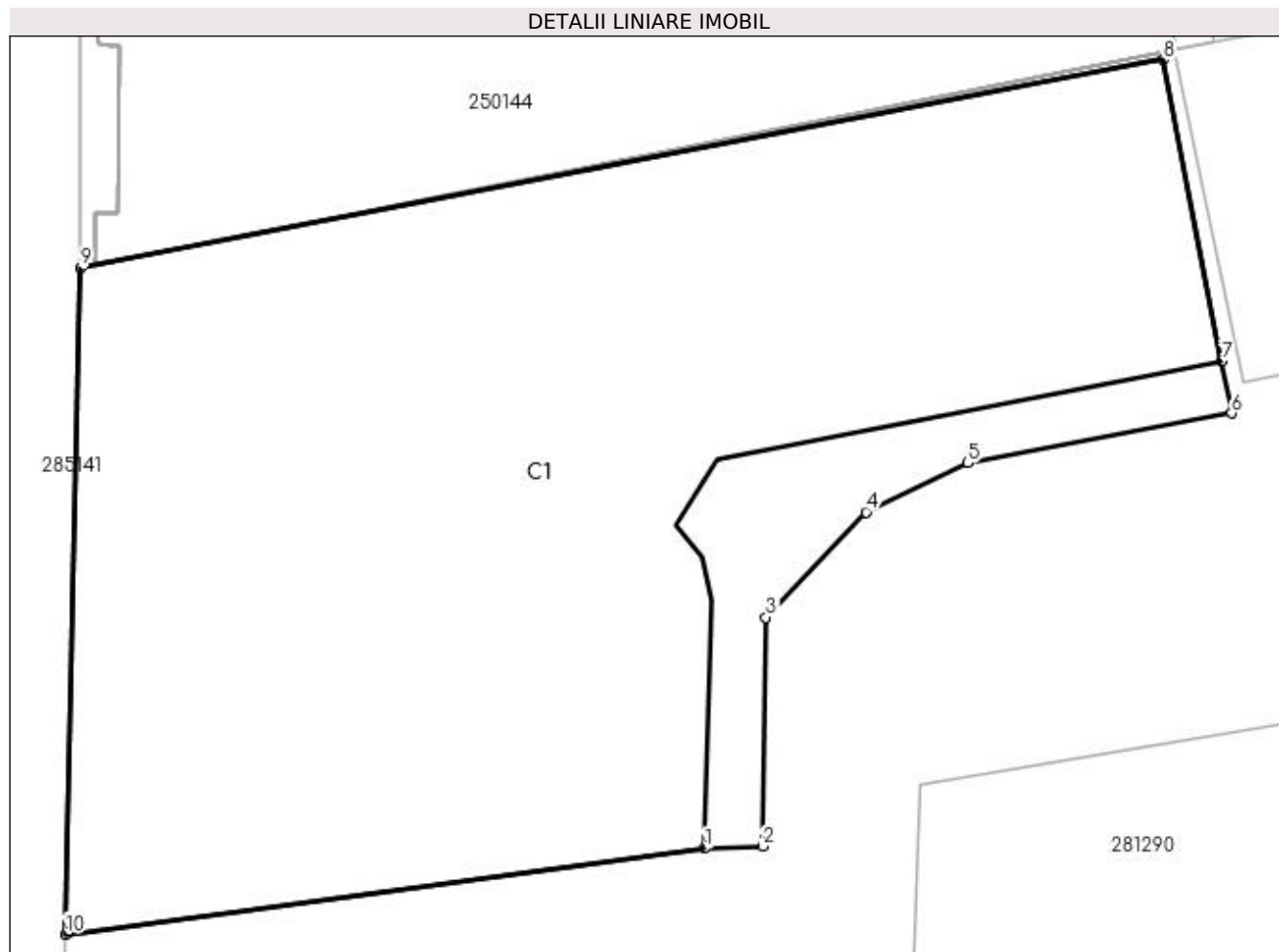


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
260037	243	teren construit aferent Policlinicii de întreprindere și trotuar de protecție

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	243	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.133
2	3	4.46
3	4	2.83
4	5	2.205
5	6	5.236
6	7	1.032

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	5.981
8	9	21.499
9	10	12.983
10	1	12.562

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

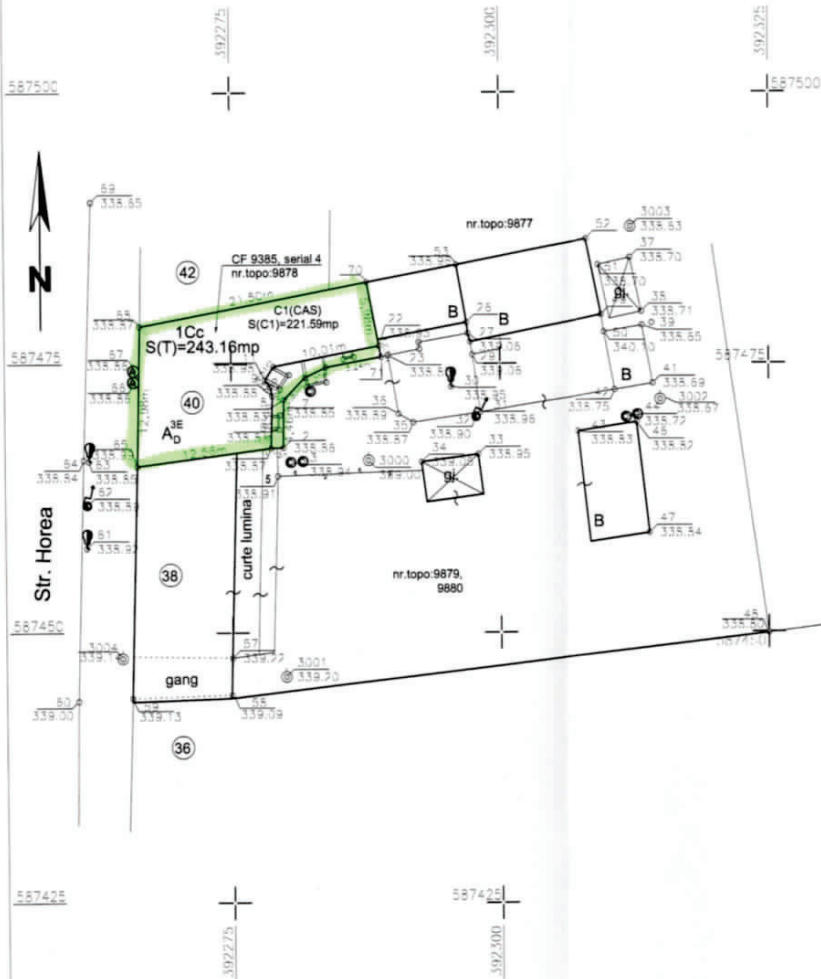
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării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

**Data și ora generării,**

25/04/2024, 12:16

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI**  
(intravilan)  
scara: 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil	
260037	243mp	Loc. Cluj-Napoca, Str. Horea, Nr.38-40, Jud. Cluj	
Carte funciara, Nr.	260037 conversie din CF 9385	UAT	Cluj-Napoca



A. Date referitoare la imobil: -teren-						Proprietar:
Nr. crt.	Nr. cad./ nr. topo:	Suprafata din CF mp	Suprafata masurata mp	Categoria de folosinta	Valoarea impozit (lei)	
A1	topo:9878 cadastral:260037	243mp	243mp	1Cc -curti constructii-		Teren construit aferent Politiei de intreprindere si trotuar de protectie
Total			243mp			
-constructii-						STATUL ROMAN
Nr. crt.	Nr. cad./ nr. topo:	Suprafata construita mp	Destinatia constructiei	Observatii / Referinte		
A1.1	260037-C1	222mp	CAS	Constructie D+P+3E, pe fundatii din beton, zidarie portanta din caramida, acoperis tip terasa cu hidroizolatie, compusa din spatii destinate cabinete medicale, sala tratamente, laborator tehnica medicala, sali de asteptare, holuri, acces, cabina poarta si casa scarii asfel: -La Demisol: 7 camere, 1 hol asteptare, 1 hol acces casa scarii, cu Su=148,35mp; -La parter: 4 cabinete medicale(1-4), 1 sala tratamente compusa din 2 camere si WC, 1 camera cu WC, 1 camera poarta, 2 antecamere, 1 hol acces, 2 holuri si sala de asteptare, 1 hol cu ncase scarii, 1 grup sanitar cu 2WC-uri, cu Su=137,49mp; -La Etaj I: 7 cabinete medicale (7-13), 1 magazie, 1 hol acces, sala asteptare, 2 grupuri sanitare cu 2 cabine WC, 1 wc cu o cabina, 1 hol cu Su=151,70mp; -La Etaj II: 6 cabinete medicale (14-19), 3 laboratoare, 2 holuri acces cabinete, 1 sala de asteptare, 1 grup sanitar cu 1 wc, casa scarii cu Su=165,64mp; -La Etaj II: 6 cabinete medicale (14-19), 3 laboratoare, 2 holuri acces cabinete, 1 sala de asteptare, 1 grup sanitar cu 1 wc, casa scarii cu Su=165,64mp; -La Etaj III: 7cabinete medicale (20-26), 1 hol, 2 sali de asteptare, 1 grup sanitar cu 2 wc-uri, 1 grup sanitar cu 3 wc-uri casa scarii cu Su=168,43mp;		
Total		222mp				

Executant, S.C. THEOGON SERVICII S.R.L.  
Ing. MIHAI BOACA Semnatura si stampila:



Data:

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

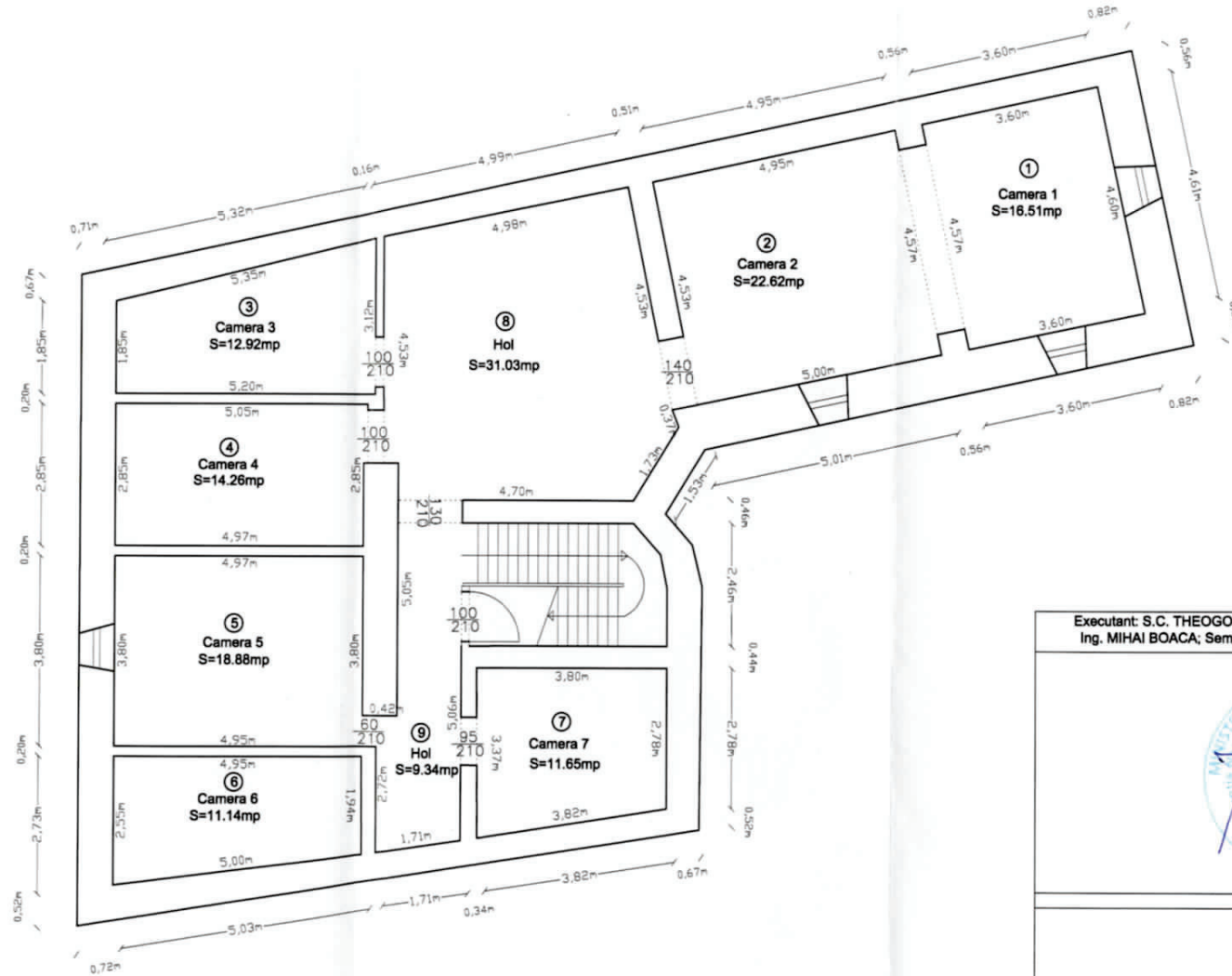
Stampila OCPI

Parafa  
Semnatura si data



Relevu Demisol  
Scara 1:100

Nr. C.F. :	Suprafata construita (mp)	Adresa imobilului	
Nr. cad. : 260032	222mp	Localitatea Cluj-Napoca, str. Horea, nr.38-40, jud. Cluj	
Cod unitate: C1	260032-C1	UAT	Cluj-Napoca



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera 1	16.51mp
2	Camera 2	22.62mp
3	Camera 3	12.92mp
4	Camera 4	14.26mp
5	Camera 5	18.88mp
6	Camera 6	11.14mp
7	Camera 7	11.65mp
8	Hol	31.03mp
9	Hol	9.34mp
<b>TOTAL</b>		<b>148.35mp</b>

Executant: S.C. THEOGON SERVICII S.R.L.  
Ing. MIHAI BOACA; Semnatura si stampila:

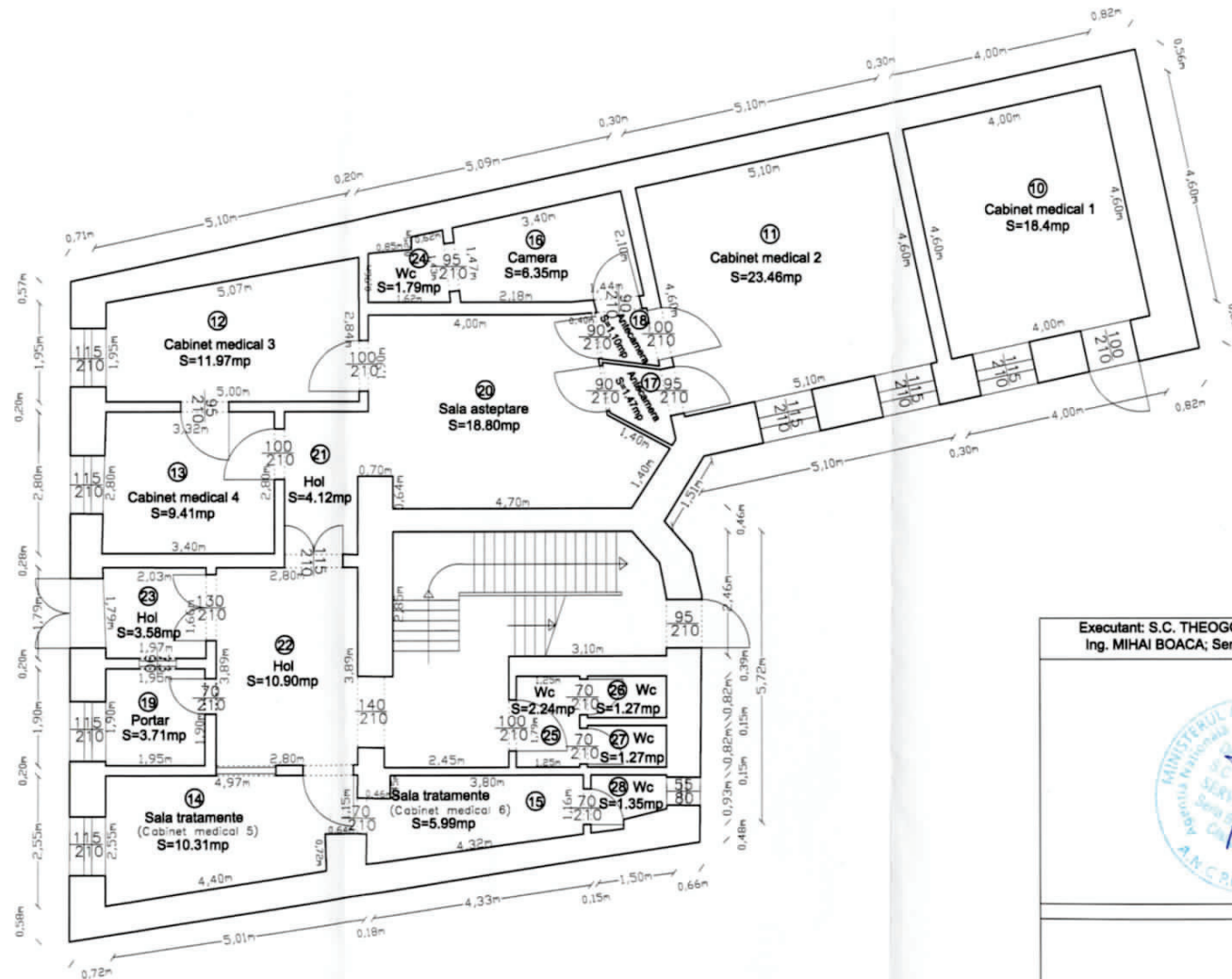


August 2010



Relevu Parter  
Scara 1:100

Nr. C.F.:	Suprafata construita (mp)	Adresa imobilului	
Nr. cad. : 260032	222mp	Localitatea Cluj-Napoca, str. Horea, nr.38-40, Jud. Cluj	
Cod unitate: C1	260032-01	UAT	Cluj-Napoca



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
10	Cabinet medical 1	18.40mp
11	Cabinet medical 2	23.46mp
12	Cabinet medical 3	11.97mp
13	Cabinet medical 4	9.41mp
14	Sala tratamente (cabinet medical 5)	10.31mp
15	Sala tratamente (cabinet medical 6)	5.99mp
16	Camera	6.35mp
17	Antecamera	1.47mp
18	Antecamera	1.10mp
19	Portar	3.71mp
20	Sala asteptare	18.80mp
21	Hol	4.12mp
22	Hol	10.90mp
23	Hol	3.58mp
24	Wc	1.79mp
25	Wc	2.24mp
26	Wc	1.27mp
27	Wc	1.27mp
28	Wc	1.35mp
<b>TOTAL</b>		<b>137.49mp</b>

Executant: S.C. THEOGON SERVICII S.R.L.  
Ing. MIHAI BOACA; Semnatura si stampila:



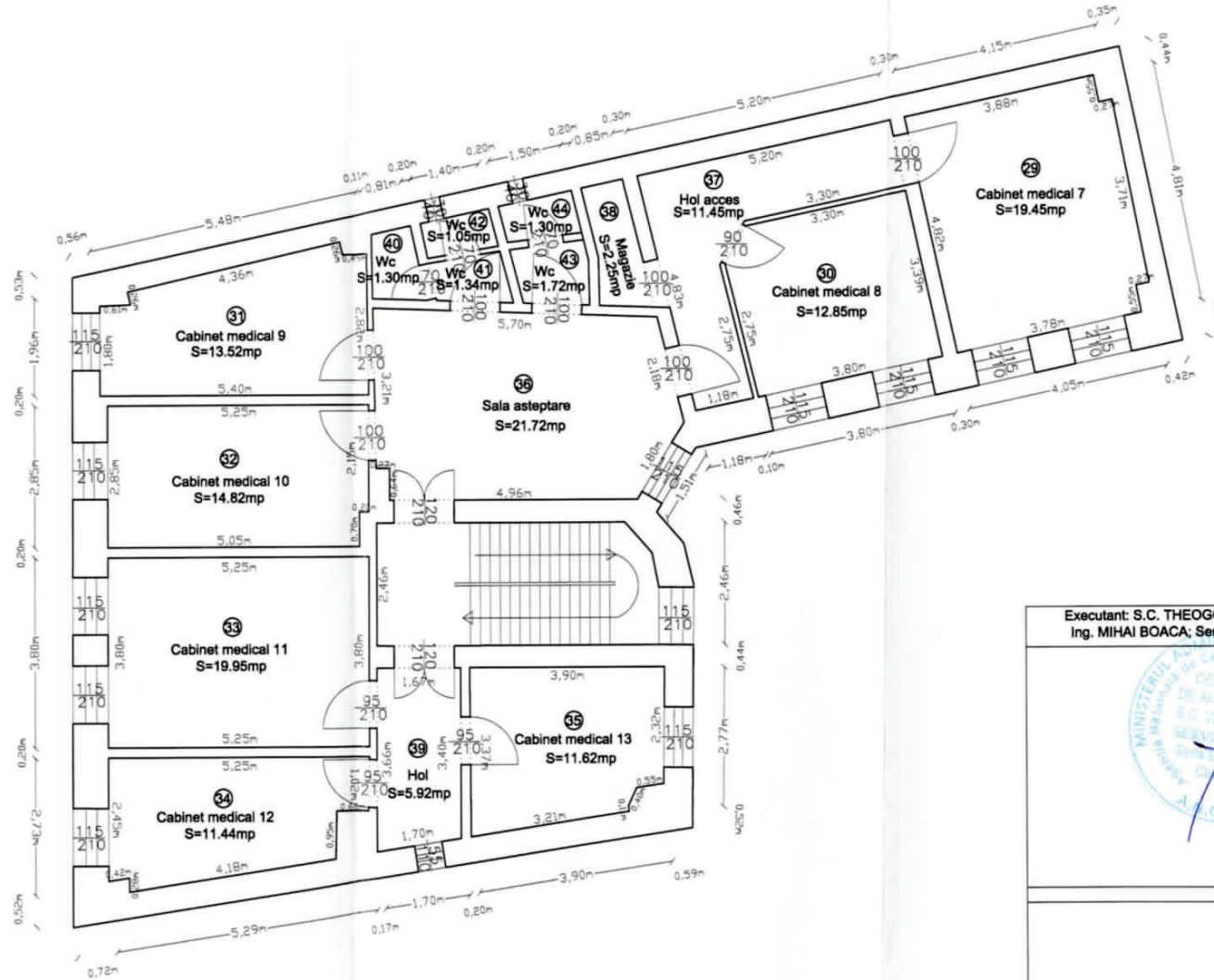
August 2010





Relevu Etajul 1  
Scara 1:100

Nr. C.F.:	Suprafata construita (mp)	Adresa imobilului	
Nr. cad. : 260037	222mp	Localitatea Cluj-Napoca, str. Horea, nr.38-40, Jud. Cluj	
Cod unitate: C1	260037-C1	UAT	Cluj-Napoca

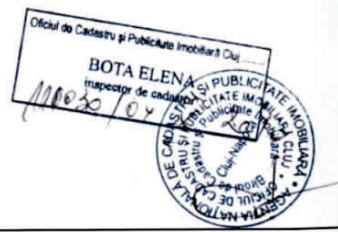


Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
29	Cabinet medical 7	19.45mp
30	Cabinet medical 8	12.85mp
31	Cabinet medical 9	13.52mp
32	Cabinet medical 10	14.82mp
33	Cabinet medical 11	19.95mp
34	Cabinet medical 12	11.44mp
35	Cabinet medical 13	11.62mp
36	Sala asteptare	21.72mp
37	Hol acces	11.45mp
38	Magazie	2.25mp
39	Hol	5.92mp
40	Wc	1.30mp
41	Wc	1.34mp
42	Wc	1.05mp
43	Wc	1.72mp
44	Wc	1.30mp
<b>TOTAL</b>		<b>151.70mp</b>

Executant: S.C. THEOGON SERVICII S.R.L.  
Ing. MIHAI BOACA; Semnatura si stampila:

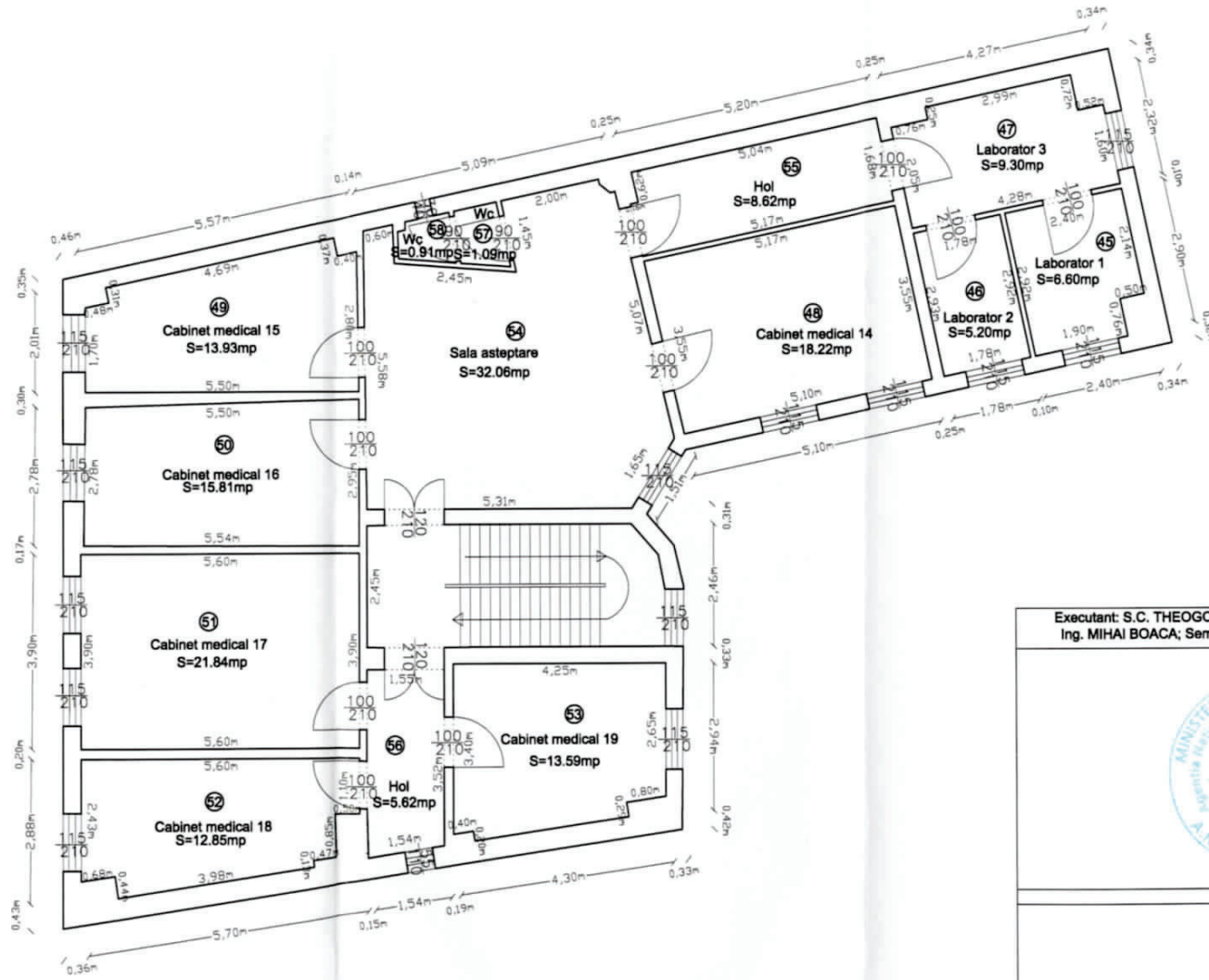


August 2010



Relevu Etajul 2  
Scara 1:100

Nr. C.F. :	Suprafata construita (mp)	Adresa imobilului
Nr. cad. : <i>26003</i>	222mp	Localitatea Cluj-Napoca, str. Horea, nr.38-40, jud. Cluj
Cod unitate: C1	<i>26003 - C1</i>	UAT Cluj-Napoca



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
45	Laborator 1	6.60mp
46	Laborator 2	5.20mp
47	Laborator 3	9.30mp
48	Cabinet medical 14	18.22mp
49	Cabinet medical 15	13.93mp
50	Cabinet medical 16	15.81mp
51	Cabinet medical 17	21.84mp
52	Cabinet medical 18	12.85mp
53	Cabinet medical 19	13.59mp
54	Sala asteptare	32.06mp
55	Hol	8.62mp
56	Hol	5.62mp
57	Wc	1.09mp
58	Wc	0.91mp
<b>TOTAL</b>		<b>165.64mp</b>

Executant: S.C. THEOGON SERVICII S.R.L.  
Ing. MIHAI BOACA; Semnatura si stampila:



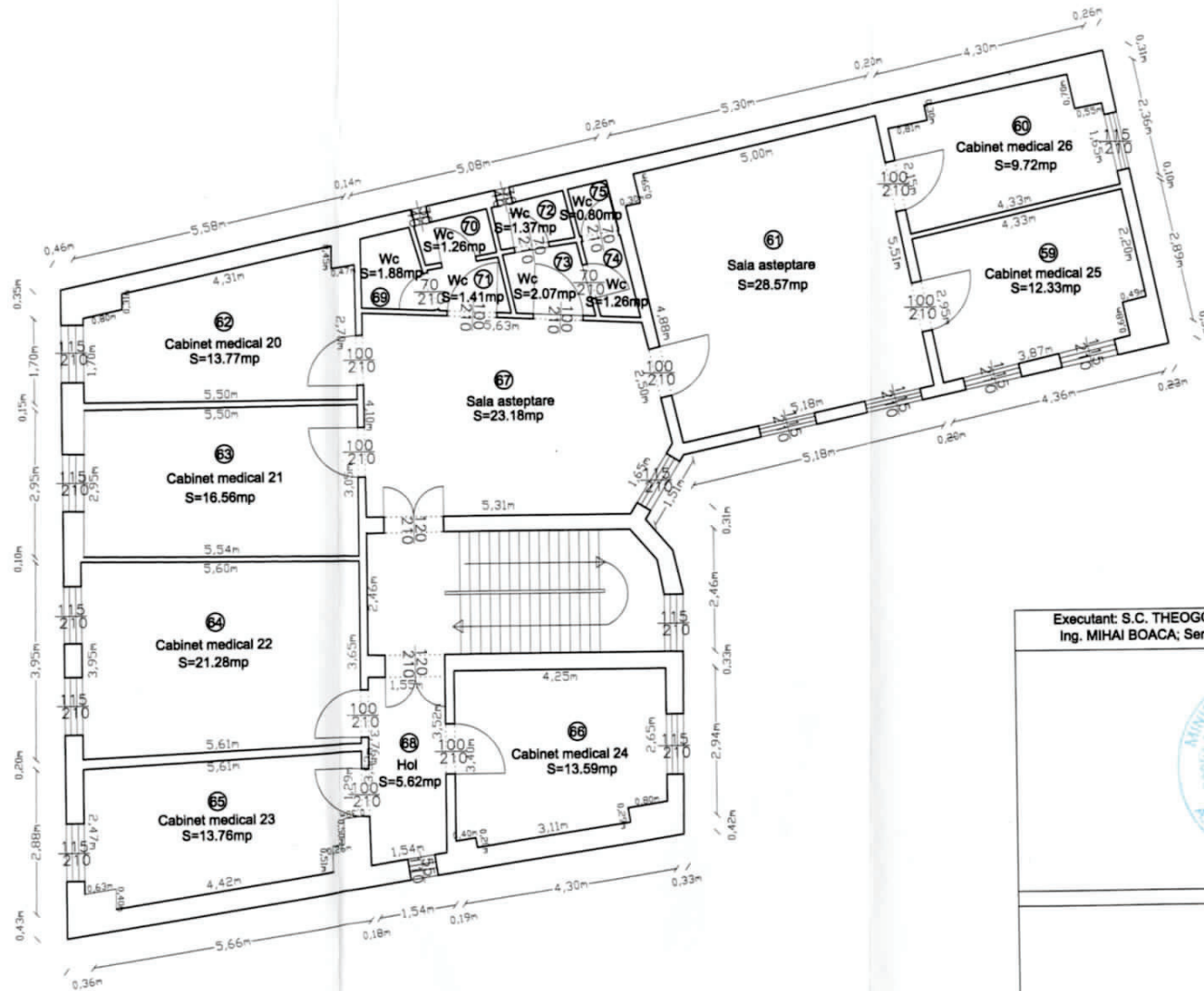
August 2010



### Relevu Etajul 3

Scara 1:100

Nr. C.F.:	Suprafata construita (mp)	Adresa imobilului	
Nr. cad. : 26003	222mp	Localitatea Cluj-Napoca, str. Horea, nr.38-40, jud. Cluj	
Cod unitate: C1	26003 - C1	UAT	Cluj-Napoca



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
59	Cabinet medical 25	12.33mp
60	Cabinet medical 26	9.72mp
61	Sala asteptare	28.57mp
62	Cabinet medical 20	13.77mp
63	Cabinet medical 21	16.56mp
64	Cabinet medical 22	21.28mp
65	Cabinet medical 23	13.76mp
66	Cabinet medical 24	13.59mp
67	Sala asteptare	23.18mp
68	Hol	5.62mp
69	Wc	1.88mp
70	Wc	1.26mp
71	Wc	1.41mp
72	Wc	1.37mp
73	Wc	2.07mp
74	Wc	1.26mp
75	Wc	0.80mp
TOTAL		168.43mp

Executant: S.C. THEOGON SERVICII S.R.L.  
Ing. MIHAI BOACA; Semnatura si stampila:



August 2010







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 260037-C1-U21 Cluj-Napoca

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Unitate individuală**

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str HOREA, Nr. 40, Ap. 21, Jud. Cluj

**Părți comune:** acoperis, alte spații comune, boxa, camera tehnică, casa scării, cos de fum, ghenă, holuri, scara de acces, scări exterioare, subsol,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	260037-C1-U21	-	18	3.21/100	7.81/243	APARTAMENTUL NR. 21-LA ETAJUL II COMPUS DIN: 1 CABINET MEDICAL, CU SUPRAFAȚA UTILĂ SU= 18,22 MP, P.I.C. ÎN COTA DE 3,21/100 PARTE, TEREN ÎN PROPRIETATE 7,81/243 PARTE.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3514 / 13/01/2011</b>		
Act Administrativ nr. 283, din 24/11/2010 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ (act administrativ nr. 139662/16-12-2010 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se înființează cartea funciara 260037-C1-U21 a unitatii individuale cu numarul cadastral 260037-C1-U21/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 260037-C1 inscrisa in cartea funciara 260037-C1;	A1
Act Administrativ nr. 27822, din 09/03/2010 emis de OCPI CLUJ-NAPOCA (act administrativ nr. 1/15-08-2010 emis de CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; act administrativ nr. 258/22-06-2010 emis de CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; act administrativ nr. 15/07-02-2003 emis de CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; act administrativ nr. 301/14-01-2003 emis de CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; act administrativ nr. 946/30-01-2003 emis de SPITALUL CLINI DE ADULTI CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 867/16-08-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstruire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) JUDEȚUL CLUJ ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 260037-C1/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 110030 din 04-OCT-10; pozitie transcrisa din CF 260037-C1/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 110030 din 04-OCT-10;		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Unitate individuală, Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str HOREA, Nr. 40, Ap. 21, Jud. Cluj**Părți comune:** acoperis, alte spatii comune, boxa, camera tehnica, casa scarii, cos de fum, ghenă, holuri, scara de acces, scări exterioare, subsol,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	260037-C1-U21	-	18	3.21/100	7.81/243	APARTAMENTUL NR. 21-LA ETAJUL II COMPUS DIN: 1 CABINET MEDICAL, CU SUPRAFAȚA UTILĂ SU= 18,22 MP, P.I.C. ÎN COTA DE 3,21/100 PARTE, TEREN ÎN PROPRIETATE 7,81/243 PARTE.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

**Data și ora generării,**

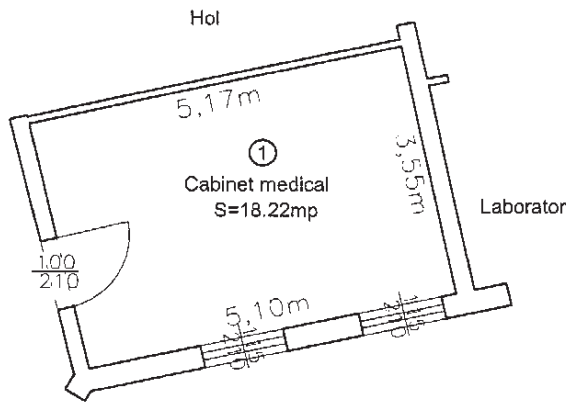
25/04/2024, 12:11



# Relevu Ap.21 - la etajul 2

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului	
260037-C1-	18	Localitatea Cluj-Napoca, Str. Horea, nr.38-40, jud. Cluj	
Carte funciara nr.	260037-C1-021	UAT	Cluj-Napoca



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Cota din p.i.c.	Cota teren in proprietate - mp -
1	Cabinet medical	18,22	3,21/100	7,81/243
TOTAL		18,22		

Executant: S.C. THEOGON SERVICII S.R.L.,  
Ing. MIHAI BOACA; Semnatura si stampila:

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
**MARIA MORAR**  
 inspector de cadastru

139662/16-12-2010

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
 Seria RO-B-F  
 Nr. 0781/2010  
**BOACA MIHAI**  
 CATEGORIA D