

2024

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă aflate în proprietatea al Județului Cluj în vederea actualizării redevenței



Elaborator
Pădurean Gregoriu –
membru titular ANEVAR
nr. leg. 14948
12/9/2024

**Pădurean Gregoriu, membru titular ANEVAR nr. leg. 14948,
specialitățile E.I., E.P.I., E.B.M.. cu domiciliu în Zalău, str. Nouă, nr.1,
tel: 0722-29.13.14, e-mail: padureangregoriu@yahoo.com.**

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală aflate în proprietatea județului Cluj în vederea actualizării redevenței aferente contractelor de concesiune

Proprietar: Consiliu Județean Cluj

Client: Consiliu Județean Cluj

Utilizator: Consiliu Județean Cluj

Data raportului: 12.09.2024

În atenția Consiliului Județean Cluj

Prin prezenta, vă transmitem raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a redevenței pentru imobilele în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă aflate în proprietatea județului Cluj în vederea actualizării redevenței aferente contractelor de concesiune conform Contract servicii nr. 31288/249 din data de 29.07.2024.

Imobilele subiect sunt următoarele:

Nr. crt	Imobile	C.F.
1.	- Imobil situat pe str. Horea, nr. 40, regim de înălțime D+P+3E	260037-C1
2.	- Imobil situat pe str. Băița, nr. 9, regim de înălțime D+P+E	286646-C1
3.	- Imobil situat pe str. G. Alexandrescu, nr. 5, regim de înălțime D+P+E	315240-C1
4.	- Imobil situat pe str. Galaxiei, nr. 13, regim de înălțime D+P	253725-C1
5.	- Imobil situat pe str. Padin, nr. 20, regim de înălțime P	250608-C1- U74
6.	- Imobil situat pe str. V. Babeș, nr. 1, regim de înălțime D+P+E	355358-C1
7.	- Imobil situat pe str. Fântânele, nr. 3, regim de înălțime D+P+E	340352-C1
8.	- Imobil situat pe str. Traian Vuia, nr. 26, regim de înălțime D+P	316748-C1

Conform documentelor puse la dispoziție de către proprietar (Extrase de Carte Funciară), dreptul asupra proprietății evaluate este drept deplin, conform SEV 230.

Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Baza evaluării – estimarea valorii de piață a redevenței unitare.

Valoarea de piață, conform ANEVAR, reprezintă „suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un comparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție la un preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

În determinarea valorii redevențelor s-a avut în vedere următoarele particularități ale bunurilor subiect:

1. Limitarea utilizării lor la cabinete medicale – acest lucru duce la o limitare semnificativă a pieții unde activează imobilele subiect. Orice limitare a pieței duce la o scădere a valorii de piață;

2. Starea spațiilor comune: ele au finaje medii spre satisfăcătoare. În multe cazuri se cere intervenția imediată pentru a opri o și mai mare degradare a acestora. Este prezentă igrasia, infiltrațiile de apă la nivel de subsol și de învelitoare. Starea acestora duce la o scădere a valorii de piață – există pe piață bunuri comparabile cu o stare tehnică a exteriorului și a spațiilor comune în stare bună sau foarte bună;

3. Finisajele din interiorul cabinetelor (care este bună și foarte bună) se datorează în mare parte chiriașilor și nu proprietarului. S-au făcut corecții pentru a nu echivala valori din piață unde proprietarul a asigurat calitatea finisajelor interioare la spațiile subiect unde amenajările interioare au fost efectuate de către chiriași. (Ar însemna creșterea chiriei datorată cheltuielilor efectuate tot de chiriași).

S-a permis inspecția în toate spațiile subiect, atât în interiorul imobilelor cât și în exteriorul și vecinătățile acestuia.

S-a primit documentația din care să reiasă proprietarul imobilelor subiect cât și suprafețele acestora.

În urma aplicării metodelor prezentate mai sus evaluatorul se pronunță la următoarele valori de piață ale

Redevențele unitare pentru concesiunea spațiilor din clădirile în care se desfășoară activități medicale:

Nr. crt	Imobile	Valoare redevență/mp - euro
1.	- Imobil situat pe str. Horea, nr. 40, regim de înălțime D+P+3E	3,47
2.	- Imobil situat pe str. Băița, nr. 9, regim de înălțime D+P+E	3,43
3.	- Imobil situat pe str. G. Alexandrescu, nr. 5, regim de înălțime D+P+E	3,45
4.	- Imobil situat pe str. Galaxiei, nr. 13, regim de înălțime D+P	3,32
5.	- Imobil situat pe str. Padin, nr. 20, regim de înălțime P	2,97
6.	- Imobil situat pe str. V. Babeș, nr. 1, regim de înălțime D+P+E	4,45
7.	- Imobil situat pe str. Fântânele, nr. 3, regim de înălțime D+P+E	3,28
8.	- Imobil situat pe str. Traian Vuia, nr. 26, regim de înălțime D+P	2,61

Curs valutar utilizat: 1 euro = 4,9742 lei.

Data evaluării
12.09.2024

Evaluator: Membru Titular ANEVAR
Ing. Pădurean Gregoriu

CUPRINS

I. INTRODUCERE	7
II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
III. PREZENTAREA DATELOR	12
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	19
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
VIII. ANEXE.	

I. INTRODUCERE

1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza raportului de evaluare)

Aspecte principale luate în considerare pentru formularea concluziei asupra valorii:

Estimarea valorii de concesiune/inchiriere unitara tinand cont de pretul chiriilor la data întocmirii raportului si de zona de amplasare a acestor cladiri. Imobilele subiect sunt prezentate în detaliu în lucrare.

Pentru identificarea proprietarului și a proprietății analizate mi s-au pus la dispoziție următoarele documente: Extrase de Carte Funciară .

Tipul valorii estimate este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 Valoarea de piață, conform ANEVAR, reprezinta „suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un comparator decis si un vânzator hotarat, într-o tranzactie la un preț determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Scopul evaluării este estimarea valorii de concesiune/inchiriere unitara tinand cont de pretul chiriilor la data întocmirii raportului si de zona de amplasare a acestor cladiri. Imobilele subiect sunt prezentate în detaliu în lucrare.

1.2 Certificarea evaluatorului

Referitor la evaluarea dreptului de proprietate asupra proprietății subiect certific, că: Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate.

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si imparțiale.

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport, au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări

Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport

La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR de 15 ani .

Subsemnatul am inspectat personal proprietatea subiect în prezența proprietarului.
Sunt de acord ca raportul de evaluare să fie verificat la cererea scrisă a utilizatorului desemnat în conformitate cu Standardele de Evaluare SEV 400 - Verificarea evaluării.

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare a fost realizat de către d-l Pădurean Gregoriu, cu domiciliu în Zalău, str. Nouă, nr.1, bl., N11, ap.4, membru titular ANEVAR – identificat cu legitimația numărul 14948. La data întocmirii acestui raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR cu o vechime de 10 ani. Nu exista niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate. Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Nu a fost oferită asistență profesională substanțială din partea altor specialiști pentru nici un aspect al evaluării, persoanei care semnează acest raport.

2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Client : Consiliu Județean Cluj

Utilizator : Consiliu Județean Cluj

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării estimarea valorii de concesiune/închiriere unitară ținând cont de pretul chiriilor la data întocmirii raportului și de zona de amplasare a acestor clădiri.

Imobilele subiect sunt prezentate în detaliu în lucrare.

Evaluarea nu va putea fi utilizată în alte scopuri .

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea subiect a fost identificată pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar

Proprietatea a putut fi identificată și cu ajutorul aplicației ANCPI
www.geoportal.ancpi.ro, - anexe

S-a făcut și identificarea subiect cu aplicația Google Maps - anexe

Conform Extraselor CF (anexate în copie), dreptul de proprietate supus evaluării este drept deplin - anexe

Raportul de evaluare este de tip explicativ (nativ) conform SEV 103 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Concluzia asupra valorii definite se fundamentează pe adecvarea, precizia, cantitatea și calitatea datelor colectate în procesul de evaluare. Evaluatorul a apreciat relevanța, aplicabilitatea și fundamentarea fiecărui rezultat și s-a bazat pe rezultatul cel mai credibil, corelat cu scopul evaluării.

2.5 Tipul valorii

Tipul valorii: Valoare de piață

Valoarea de piață, conform ANEVAR, reprezintă „suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un comparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție la un preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Curs valutar 12.09.2024: 4,9742 RON/EUR.

2.6 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut pe baza informațiilor corespunzătoare datei 12.09.2024 (data evaluării) dată la care se consideră valabile ipotezele, datele și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată în data de 31.07.2024 de către Radu Pădurean membru titular ANEVAR.

Data raportului 12.09.2024.

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapile parcurse în procedura de documentare sunt următoarele:

Identificarea proprietății imobiliare a fost efectuată pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar, și anume: Extrase CF

Inspecția directă a proprietății imobiliare s-a efectuat în prezența proprietarului atât din exterior cât și din interior, în toate încăperile.

S-au utilizat suprafețele indicate în documentele puse la dispoziție

S-a studiat dreptul de proprietate

S-au solicitat de la proprietar informații legate de proprietatea imobiliară

S-a studiat baza economico-socială a pieței

S-au selectat, verificat, prelucrat și sintetizat informațiile obținute de la proprietar și din piață

Nu s-au constatat contaminări ale solului, raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza lipsei acestora

În timpul inspecției nu au fost constatate vizual probleme ale fundației și structurii imobilului în afara celor descrise în raport.

Am depus toate diligențele pentru a mă documenta și consider că documentarea realizată este suficientă pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii de piață.

Documentele sunt atașate în Anexa

2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Evaluarea imobilului s-a realizat atât pe baza informațiilor primite de la proprietar (C.F., declarațiile proprietarului aferent amenajărilor efectuate după cumpărare și construcție), a informațiilor adunate în urma inspecției cât și pe baza informațiilor de piață colectate din diverse surse. Documentele utilizate au fost enumerate mai sus.

Proprietatea a fost evidențiată cu ajutorul www.geoportal.ancpi.ro , Informațiile de piață au fost culese din următoarele surse: site-uri de publicitate imobiliară: www.imobiliare.ro ; www.lajumate.ro ; www.olx.ro , discuții cu vecini și agenți imobiliari locali.

Pentru a identifica unele comparabile utilizate, s-a efectuat inspecția în teren, s-a discutat cu proprietarii. Toate comparabilele utilizate au fost verificate și sunt de actualitate.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale :

Identificarea proprietății și analiza dreptului de proprietate se bazează pe informațiile din documentele furnizate de către proprietar. Evaluatorul a studiat documentele transmise și informează utilizatorul despre orice neconcordanță între situația din acte și situația din realitate.

Pentru scopul evaluării s-a presupus că:

Amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

Legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Nu am făcut investigații nici nu am fost informat că ar exista și nici nu am observat la momentul inspecției existența unor contaminări naturale sau chimice.

Proprietatea este racordată la toate utilitățile municipității: electricitate, apă și gaz

Există o finanțare normală

Am avut în vedere protecția datelor GDPR

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

În abordările de evaluare utilizate, evaluatorul a luat în considerare toate informațiile de care a dispus la data evaluării, informații obținute atât din documentele puse la dispoziție de către proprietar, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată. S-a considerat că toate informațiile sunt adevărate și de actualitate.

Ipoteze speciale/semnificative

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 101)- Termenii de referință ai evaluării) „o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării”.

Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că acestea reflectă un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participanții de pe piață, la data evaluării.

Avem:

1. Limitarea utilizării lor la cabinete medicale – acest lucru duce la o limitare semnificativă a pieții unde activează imobilele subiect. Orice limitare a pieței duce la o scădere a valorii de piață;

2. Starea spațiilor comune: ele au finaje medii spre satisfăcătoare. În multe cazuri se cere intervenția imediată pentru a opri o și mai mare degradare a acestora. Este prezentă igrasia, infiltrațiile de apă la nivel de subsol și de învelitoare. Starea acestora duce la o scădere a valorii de piață – există pe piață bunuri comparabile cu o stare tehnică a exteriorului și a spațiilor comune în stare bună sau foarte bună;

3. Finisajele din interiorul cabinetelor (care este bună și foarte bună) se datorează în mare parte chiriașilor și nu proprietarului. S-au făcut corecții pentru a nu echivala valori din piață unde proprietarul a asigurat calitatea finisajelor interioare la spațiile subiect unde amenajările interioare au fost efectuate de către chiriași. (Ar însemna creșterea chiriei datorată cheltuielilor efectuate tot de chiriași).

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat specificați în prezentul raport. 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 va putea 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 specificația formei și a contextului în care ar urma să apară. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării.

Nu imi asum răspunderea decât față de client și utilizator și în scopul agreed între părți, adică estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

2.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022:

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

Declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 cu normele și metodologia recomandată .

Precizez faptul că nu există devieri de la standarde.

2.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior Conform SEV 103 „Raportare” formatul raportului este de tip narativ Raportul cuprinde toate capitolele în conformitate cu SEV 103- Raportare (IVS 103). Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea justă a proprietății. Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție pentru realizarea raportului, fotografii ale proprietății subiect.

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață

Aspecte social-economice

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 km², 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. Terasale 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 km², iar suprafața construită a municipiului era de 36 km² 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 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, Baci, Bonțida, Borșa, Căianu, Chinteni, Ciurila, Cojocna, Feleacu, Florești, Gilău, Gârbău, Jucu, Petrești de Jos, Săvădisla, Sânpaul, Tureni și Vultureni.

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

Delimitarea ariei de piață Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect, în gândirea utilizatorilor sau ai potențialilor cumparatori.

Piața specifică este piața închirierilor de cabinete medicale/ spații de birouri cu suprafețe de 25 mp – 65 mp situate în proximitatea imobilelor subiect, cu caracteristici comparabile.

3.2 Descrierea situației juridice

Proprietar și dreptul de proprietate: Proprietarul imobilelor subiect este Consiliu Județean Cluj, așa cum reiese din documentele primite.

Sarcini și ipoteci: Nu e cazul. Nu exista diferențe între situația scriptică și cea faptică, litigii sau limitări cunoscute conform documentelor și informațiilor furnizate de proprietar. Consider că Extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție reprezintă situația actuală a proprietății analizate.

3.3 Descrierea proprietății

1. Imobil situat in Municipiul Cluj Napoca, str Horea nr 40, Scd = 956 mp

Amplasare: semicentral, străzi asfaltate, mijloace de transport in comun

Vecinatati: spatii comerciale si administrative

Regim de inaltime: D+P+3 E ; Scd=956 mp

Su = 561,02 mp cabinete medicale; 211 mp părți comune,

Total suprafata utila = 772.02 mp

An PIF: 1962

CF 260037; NC 260037-C1

Infrastructura : fundatie continua beton armat

Anvelopa : caramida portanta

Sarpanta – tip terasa Invelitoare – hidrizolatie

Instalatii : electrice,sanitare si de incalzire

Plansee : beton armat

Pardoseli : mozaic

Tamplarie: PVC cu geam termopan

Utilitati : apa, canalizare, c.e., incalzire proprie - investitie CJ la care se adauga centralele proprii pe cabinete la o parte din suprafetele concesionate, in rest termoficare

Imobilul cuprinde 16 cabinete medicale

Finisaje cabinete: moderne

Finisaje spații comune– medii spre satisfacatoare, prezintă urme de igrasie la subsol, infiltrații la acoperisul terasa, pe alocuri tencuiala se desprinde – necesită intervenții de specialitate.

Cladirea este amplasata intr-o zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii (mixta). H = 3.4 m

2. Imobil situat in Municipiul Cluj Napoca (cartier Gheorgheni), str. Baita nr 9,
Scd = 812,8 mp

CF 286646; NC 286646-C1

Localizare : cartier Gheorghieni – zona comerciala/rezidentiala/prestari servicii cu strazi
asfaltate, trotuare si mijloace de transport in comun

Vecinatati: centre comerciale, blocuri de locuinte

Imobilul cuprinde 11 cabinete medicale si spatiile comune aferente

Regim de inaltime: D+P+1 E

Su -371 mp (suprafata cabinete medicale la care se adauga 264,88 mp parti comune acestor
cabinete),

Total suprafata utila = 635.88 mp

Acđ=812,58 mp

An PIF: 1969

Infrastructura : fundatie continua beton armat

Anvelopa : caramida portanta

Sarpanta – tip terasa

Invelitoare – hidrizolatie

Instalatii: electrice, sanitare si de incalzire

Plansee: beton armat

Pardoseli : mozaic, parchet si mocheta

Tamplarie: PVC cu geam termopan –i nvestitie a Consiliului Judetean

Utilitati : apa,canalizare,c.e., incalzire din reseaua publica

Cladirea este amplasata intr-o zona rezidentiala,comerciala si prestari servicii (mixta).

Cladirea este termoizolata la exterior – investitie Consiliul Judetean

Finisaje interioare medii H = 3.4 m

3. Imobil situat in Municipiul Cluj Napoca, str. Grigore Alexandrescu, nr. 5, Scđ = 788 mp

CF 315240 ; NC 315240-C1

Regim de inaltime : D+P+1 E

Amplasare: cartier Manastur, zona rezidentiala cu strazi asfaltate, trotuare si mijloace de
transport in comun

Acđ = 788 mp

Suprafata utila = 563,54 mp cabinete medicale(8 cabinete) la care se adauga 109,8 mp spatii
comune.Total suprafata utila = 673.54 mp

An PIF : 1970

Domeniul privat

Infrastructura : fundatie continua beton armat

Anvelopa : caramida portanta

Sarpanta – tip terasa

Invelitoare – hidrizolatie

Instalatii : electrice,sanitare si de incalzire (centrala proprie)
Plansee : beton armat
Pardoseli : mozaic
Tamplarie: lemn
Utilitati : apa,canalizare,c.e.,termoficare
Finisaje în spațiile comune: medii
Finisajele în cabinete: superioare
Cladirea este amplasata intr-o zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii (mixta). H = 2.8 m

4. Imobil situat in Municipiul Cluj Napoca, str. Galaxiei, nr. 13, Scd = 337.35 mp

C.F: 253725; NC: 253725-C1

Amplasare: cartier Andrei Muresanu, zona cu strazi asfaltate, trotuare si mijloace de transport in comun

Vecinatati: constructii rezidentiale Regim de inaltime : D+P+1 E

Acd=337,35 mp

Suprafata utila totala= 183 mp (5 cabinete medicale)

An PIF : 1974 (cladire monument istoric)

Infrastructura : fundatie continua beton armat

Suprastructura : cadre din beton armat

Anvelopa : caramida

Sarpanta:lemn

Invelitoare – tigla

Instalatii : electrice, sanitare si de incalzire – centrale pe gaz

Plansee : beton armat

Pardoseli : mozaic, si gresie pe holuri si in grupurile sanitare

Tamplarie: lemn

Finisaje: - clădirea este în proces de modernizare, finisajele sunt superioare

Cladirea este amplasata intr-o zona rezidentiala,comerciala si prestari servicii(mixta). H = 3.4 m

5. Imobil situat in Municipiul Cluj Napoca, str. Padin, nr. 20, Scd = 212,7 mp

CF 250608, N.D. 250608 -C1-U74

Amplasare: cartier Manastur, zona cu strazi asfaltate, trotuare si mijloace de transport in comun Regim de inaltime: P+10 E

Acd = 212.7 mp

Suprafata utila : 328.95 mp (8 cabinete medicale), restul alta destinatie

An PIF : 1984

Infrastructura: fundatie continua beton armat

Suprastructura: cadre din beton armat

Anvelopa : caramida

Sarpanta – terasa hidro si termoizolata

Invelitoare – carton bitumat

Instalatii: electrice, sanitare si de incalzire (centrala proprie)

Plansee: beton armat

Pardoseli : mozaic și gresie pe holuri si in grupurile sanitare

Tamplarie exterioara : PVC cu geam termopan

Tamplarie interioara : lemn

Utilitati: apa, canalizare, c.e., termoficare

Cladirea nu este termoizolata.

Cladirea este amplasata intr-o zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii (mixta).

H = 3,4 m

Finisaje: în spațiile comune sunt medii, prezintă infiltrații și igrasie de la coloana de apă și canalizare a blocului. Necesită intervenție de specialitate. În cabinte: finisaje superioare.

Imobilul subiect este amplasat la parterul blocului.

H = 3.4 m

6. Imobil situat in Municipiul Cluj Napoca, str. Victor Babes, nr 1, Scd = 271.93 mp

CF: 355358; NC: 355358 -C1

Regim de inaltime : D+P+1 E (dispensarul ocupa etajul I al cladirii)

Amplasare : zona Clinicilor – Piața Lucian Blaga, zona rezidentiala cu strazi asfaltate, trotuare si mijloace de transport in comun.

Acd = 271,93 mp

Suprafata utila = 184 mp

7 cabinete medicale + spatiile aferente

Infrastructura: fundatie continua beton armat

Anvelopa: caramida portanta

Sarpanta – lemn

Invelitoare – tigla

Instalatii: electrice, sanitare si de incalzire (partial centrala proprie, partial termoficare)

Plansee : beton armat

Pardoseli : mozaic

Tamplarie: PVC cu geam termopan

Utilitati: apa, canalizare, c.e., termoficare

Finisaje : medii spre satisfacator

Cladirea este amplasata intr-o zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii(mixta). H = 3.4 m

7. Imobil situat in Municipiul Cluj Napoca, str. Fântânele, nr 3, Scd = 704,26 mp

CF 340352, NC 340352

Amplasare : cartier Grigorescu, zona rezidentiala, comercial si prestari servicii, cu strazi asfaltate si mijloace de transport in comun.

Vecinatati: blocuri de locuinte, spatii comerciale si administrative

Regim de inaltime : D+P+1 E

Acd = 704,26 mp

An PIF : 1981

Suprafata utila: 586,88 mp din care 311 mp suprafete comune, 8 cabinete medicale

Infrastructura: fundatie continua beton armat

Suprastructura: cadre din beton armat

Anvelopa : caramida

Sarpanta: placa de beton

Invelitoare – hidorizolatie

Instalatii: electrice,sanitare si de incalzire (C.T. proprie)

Plansee: beton armat

Pardoseli : mozaic si gresie pe holuri si in grupurile sanitare

Tamplarie: PVC cu geam termopan

Finisaje : medii

Cladirea este amplasata intr-o zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii (mixta).

H = 3,4 m

8. Imobil situat in Municipiul Cluj Napoca, str. Traian Vuia, nr. 26, Scd = 370,3 mp

CF 316748; NC 3161748-C1

Amplasare: cartier Somezeni, zona rezidentiala, comerciala, industrială

Regim de inaltime : P

Acd = 370,3 mp

Suprafata utila = 308,57 mp din care

202,58 mp cabinete medicale,

50,43 mp suprafete comune

si 55,56 mp alta destinatie)

Infrastructura: fundatie continua beton armat

Anvelopa : caramida portanta

Sarpanta – lemn

Invelitoare – tigla

Instalatii: electrice,sanitare si de incalzire

Plansee: beton armat

Pardoseli: mozaic, gresie

Tamplarie: lemn

Finisaje: medii spre satisfacator

Utilitati: apa,canalizare,c.e.,termoficare H = 3.4 m

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

„Analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piață constă în examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru acel tip de proprietate.

Analiza de piață trebuie să fie individualizată în mod corespunzător pentru fiecare proprietate evaluată și trebuie să facă referire la piața proprietății subiect.

Raționamentul utilizat pentru delimitarea ariei de piață trebuie să fie prezentat în raport. Evaluatorul trebuie să identifice tipul/tipurile specific(e) de proprietate/proprietăți imobiliare luat(e) în considerare și să prezinte relația existentă între cererea și oferta de pe piața specifică, precum și factorii potențiali care ar putea influența această relație.

Analiza de piață va trebui să furnizeze informații suport pentru elementele care vor fi utilizate în aplicarea abordărilor în evaluare care, fără a se limita la acestea, pot fi: nivelul chiriilor, gradul de neocupare, ratele de capitalizare, prețurile proprietăților comparabile, costurile de construire.” – GEV 630

Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. Majoritatea analizelor de piață pot fi realizate utilizând un proces în șase pași (etape). Ele sunt:

- Analiza productivității proprietății
- Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.

4.1. Analiza productivității proprietății

Identificarea tipului de proprietate

Sunt cabinete medicale situate în clădiri aflate în prprietatea Consiliului Județean Cluj.

Analiza caracteristicilor fizice

Clădirile în care sunt situate imobilele sunt în stare bună-satisfăcătoare. Unele necesită intervenție imediată: planșee afectate de apă, cade tencuială, infiltratii în subsol, infiltrații prin învelitoare.

Analiza caracteristicilor de natură juridică a proprietății

Proprietar este Consiliu Județean Cluj - conform actelor primite de la proprietar.

Analiza caracteristicilor legate de localizarea proprietății

Toate imobilele sunt amplasate în zone cu trafic comercial mediu- spre mare.

4.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Pe o piață eficientă, prețurile sunt relativ uniforme și stabile. Ele reprezintă de cele mai multe ori criterii primordiale în deciziile de cumpărare sau vânzare, pentru ca la un anumit preț, calitatea tinde să fie aceeași.

Piața specifică este piața spațiilor medicale/birouri cu suprafețe de 25 mp -100 mp situat în zone din proximitatea imobilelor subiect.

4.3. Analiza cererii

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Considerăm că piața chiriilor comparabile cu bunurile subiect, situate în locațiile menționate este o piață dinamică.

4.4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

Există oferte pe piața municipiului Cluj Napoca de imobile comparabile cu bunurile subiect.

4.5. Interacțiunea cererii cu oferta

Municipiul Cluj Napoca are una dintre cele mai dinamice piețe imobiliare din România, dar nu numai. Puterea de cumpărare a locuitorilor care este a doua din România este reflectată direct în cerere și ofertă. Cererea de spații relativ mici, pretabile la cabinete medicale/birouri pentru activități liberale este mare. Apar constant pe piața muncii în Cluj persoane care sunt interesate în deschiderea sau extinderea unor mici afaceri. Oferta răspunde acestei constante presiuni prin diversificare sau ajustare constantă a prețurilor.

4.6. Previziunea absorbției în piață a proprietății subiect

Din datele obținute în urma analizei de piață expuse mai sus și datorită faptului că cererea de spații comparabile este în ușoară creștere iar oferta este relativ bine reprezentată, opinez că există un dezechilibru în favoarea cererii, ușor mai mare ca oferta. În opinia mea, tendința se va menține și în viitor. Din analiza făcută și din discuțiile cu unele agenții imobiliare locale reiese că din 10 proprietăți expuse aproximativ 4-5 luni pe piață cu un marketing adecvat,

reiese că aproximativ 5-6 proprietăți au fost închiriate. 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. În opinia mea, proprietatea analizată îndeplinește condițiile pieței și poate fi închiriată într-o perioadă relativ medie de timp (maximum 6 luni) în condiții normale de marketing.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

„Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui active atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere” -. conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022.

Prin definiție, „cea mai bună utilizare este acea utilizare fezabilă financiar a unui activ, care îi maximizează potențialul și care, înainte de toate, a fost selectată dintre cele demonstrate și argumentate ca fiind posibile fizic și permise legal”. Așa cum spune și numele, analiza CMBU urmărește evidențierea utilizării optime a proprietății prin prisma pieței în care ea este amplasată. În fapt, se analizează utilizarea prezentă, în paralel cu alte utilizări probabile ale proprietății, în mod rațional, în concordanță cu caracteristicile tehnice ale imobilului subiect cu avizele existente și cele legal obținabile. Variantele de utilizare posibile fizic și permise legal selectate în mod rezonabil de evaluator sunt trecute prin filtrul fezabilității financiare, selecția finală oprindu-se la una dintre utilizări, demonstrată și justificată a fi cea mai bună.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză ca una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare. Pentru a analiza CMBU a proprietății este necesară cunoașterea pieței aferentă fiecărei utilizări analizate.

Bunurile subiect au limitată utilizarea de către proprietar: **ea este doar pentru cabinete medicale.**

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1 Abordarea prin piață

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

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

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

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

analiza pe perechi de date;

analiza pe grupe de date

analiza datelor secundare;

analiza statistică;

analiza costurilor;

capitalizarea diferențelor de venit

b) tehnicile calitative:

analiza comparațiilor relative;

analiza tendințelor;

analiza clasamentului;

interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor *active* identice sau

asemănătoare cu *activul* subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.” – Conform Standardelor de Evaluare – 2022, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață în estimarea valorii imobilelor

Principiile și conceptele evaluării imobilelor sunt:

Anticiparea: se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor

Schimbarea: Se analizează posibilitatea schimbării cantitative și calitative ale parametrilor imobilului

Cerera și oferta: pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cerera rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește. Valoarea imobilelor este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Substituția: presupune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru altul similar sau identic

Echilibrul: atunci când diferitele elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută. Atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Pentru estimarea valorii de piață a chiriei se utilizează o metodă globală care aplică informațiile de piață urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Aceasta se bazează pe valoarea pe metru patrat rezultată în urma analizării ofertelor-tranzacțiilor cu pentru chirie comparabile în zonă.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt: tehnici cantitative și tehnici calitative.

Tehnicile cantitative sunt:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit

S-a utilizat comparația pe perechi de date

Comparabilele, ajustările și calculele sunt anexate.

Abordarea prin venit nu a fost utilizată pentru că multe date necesare aplicării metodei nu ne sunt cunoscute: valoarea de piață a imobilelor în întreg, valoarea cheltuielilor anuale cu imobilul și cine le achită, etc.

Abordarea prin cost nu este recomandată în calculul chiriei de piață pentru imobilele mai vechi – cum sunt cele de față.

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodelor prezentate mai sus evaluatorul se pronunță la următoarele valori de piață ale

Redevențele unitare pentru concesiunea spațiilor din clădirile în care se desfășoară activități medicale:

Nr. crt	Imobile	Valoare redevență/mp - euro
1.	- Imobil situat pe str. Horea, nr. 40, regim de înălțime D+P+3E	3,47
2.	- Imobil situat pe str. Băița, nr. 9, regim de înălțime D+P+E	3,43
3.	- Imobil situat pe str. G. Alexandrescu, nr. 5, regim de înălțime D+P+E	3,45
4.	- Imobil situat pe str. Galaxiei, nr. 13, regim de înălțime D+P	3,32
5.	- Imobil situat pe str. Padin, nr. 20, regim de înălțime P	2,97
6.	- Imobil situat pe str. V. Babeș, nr. 1, regim de înălțime D+P+E	4,45
7.	- Imobil situat pe str. Fântânele, nr. 3, regim de înălțime D+P+E	3,28
8.	- Imobil situat pe str. Traian Vuia, nr. 26, regim de înălțime D+P	2,61

Curs valutar utilizat: 1 euro = 4,9742 lei.

Data evaluării
12.09.2024

Evaluator: Membru Titular ANEVAR
Ing. Pădurean Gregoriu

VIII. ANEXE

8.1 Extrase de carte funciară și indicatori de suprafață

1. Imobil situat pe strada Horea, nr. 40



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 260037 Cluj-Napoca

Nr. cerere	91706
Ziua	25
Luna	04
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 9385
Nr. topografic: 9878

TEREN Intravilan

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
212070 / 16/06/2005		
Act nr. 0;		
B2	se notează respingerea cererii petentului Spitalul Clinic de Adulți pentru întabularea dreptului de proprietate OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9385)	A1
6155 / 22/02/2006		
Cerere nr. 0;		
B3	se notează plângerea înaintată de Spitalul Clinic de Adulți împotriva încheirii cf 21270 din 2005 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9385)	A1
110030 / 04/10/2010		
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);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CLUJ, în administrarea 2) CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	A1

C. Partea III. SARCINI .

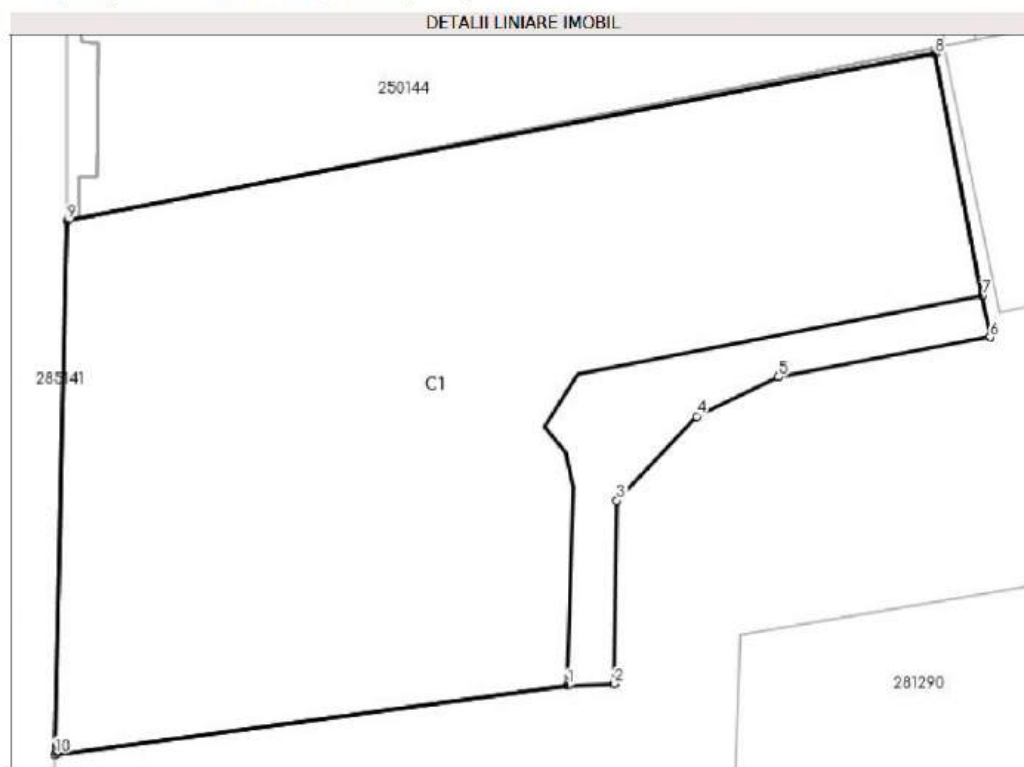
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 260037 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
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	curți construcții	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.

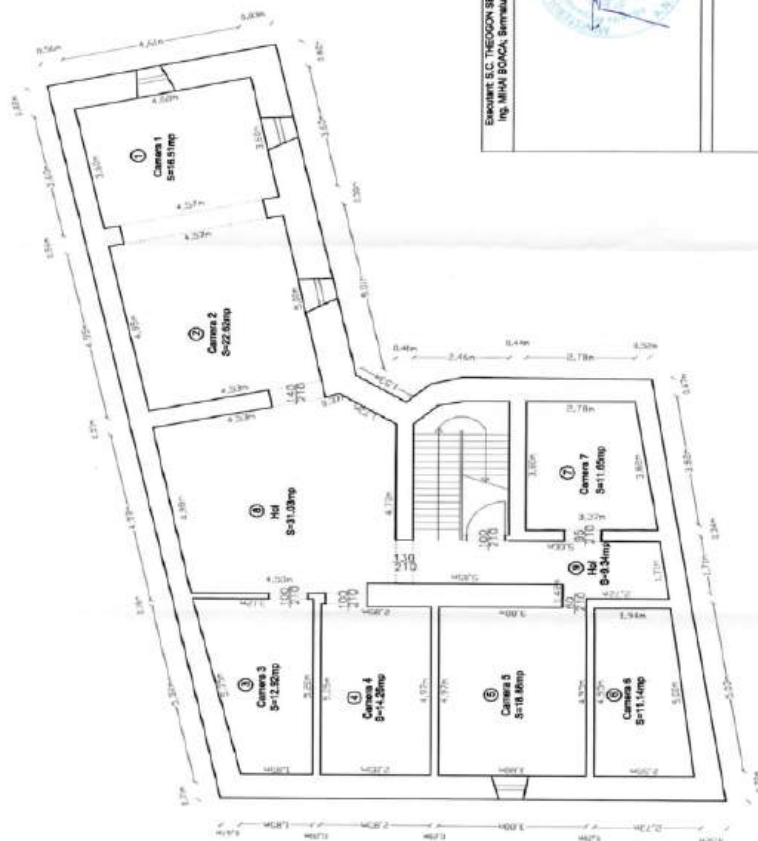
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2024, 12:16

Relevu Demisoi Scara 1:100

Nr. C.P.:	Sursa comanda	Adresa proiectului
Nr. cad.:	220mp	Localitatea Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 38-40, Jud. Cluj
Cod unitate CT	86633-07	UAT
		Cluj-Napoca



Nr.	Descriere Incalzire	Suprafata (m ²)
1	Camera 1	18.51mp
2	Camera 2	22.63mp
3	Camera 3	12.82mp
4	Camera 4	14.25mp
5	Camera 5	18.82mp
6	Camera 6	11.4mp
7	Camera 7	11.63mp
8	Hid	31.03mp
9	Hid	8.34mp
TOTAL		143.30mp

Existent S.C. THEODON SERVICE S.R.L.
Ing. MIHA BOGA, Semnatura si stampila:

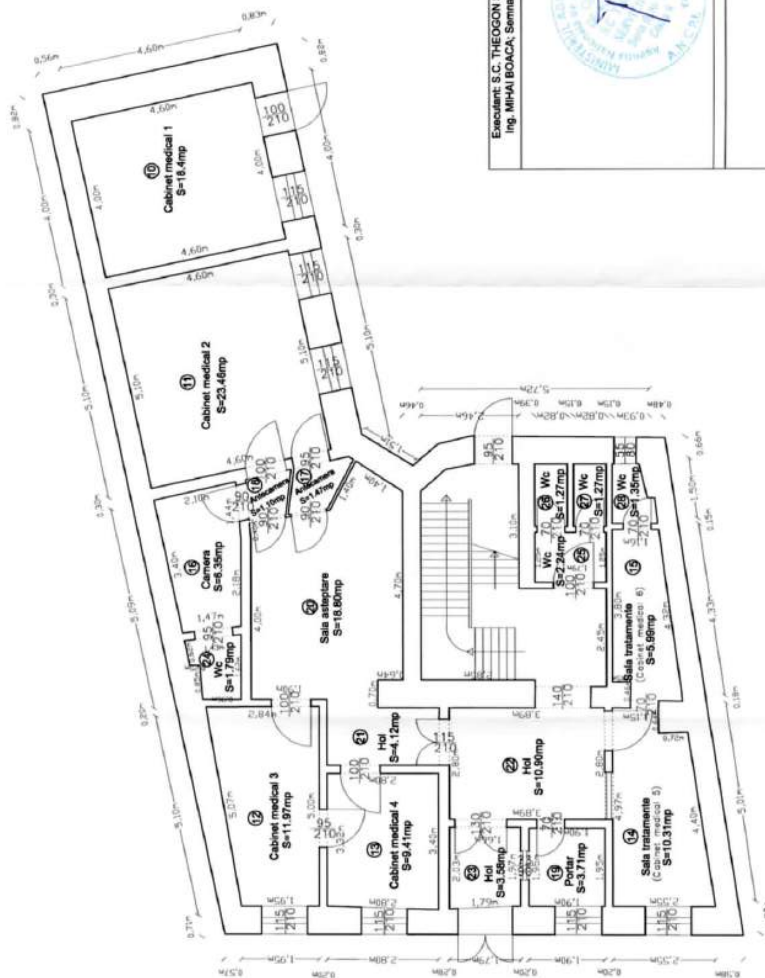


August 2010



Relevau Parter Scara 1:100

Nr. C.F.:	Suprafata constructiile (mp)	Adresa mobilului
Nr. cad.:	22mp	Localitatea Cluj-Napoca, str. Horea, nr.38-40, Jud. Cluj
Cod unitate C1	110033-1	Cluj-Napoca



Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
10	Cabinet medical 1	18.46mp
11	Cabinet medical 2	23.46mp
12	Cabinet medical 3	11.97mp
13	Cabinet medical 4	9.41mp
14	Sala tratament (cabinet medical 5)	10.31mp
15	Sala tratament (cabinet medical 6)	5.59mp
16	Camera	6.59mp
17	Anticamera	1.47mp
18	Anticamera	1.10mp
19	Portar	3.71mp
20	Sala asteptare	18.80mp
21	Hol	4.12mp
22	Hol	10.50mp
23	Hol	3.58mp
24	Wc	1.79mp
25	Wc	2.24mp
26	Wc	1.27mp
27	Wc	1.27mp
28	Wc	1.35mp
TOTAL		137.46mp

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

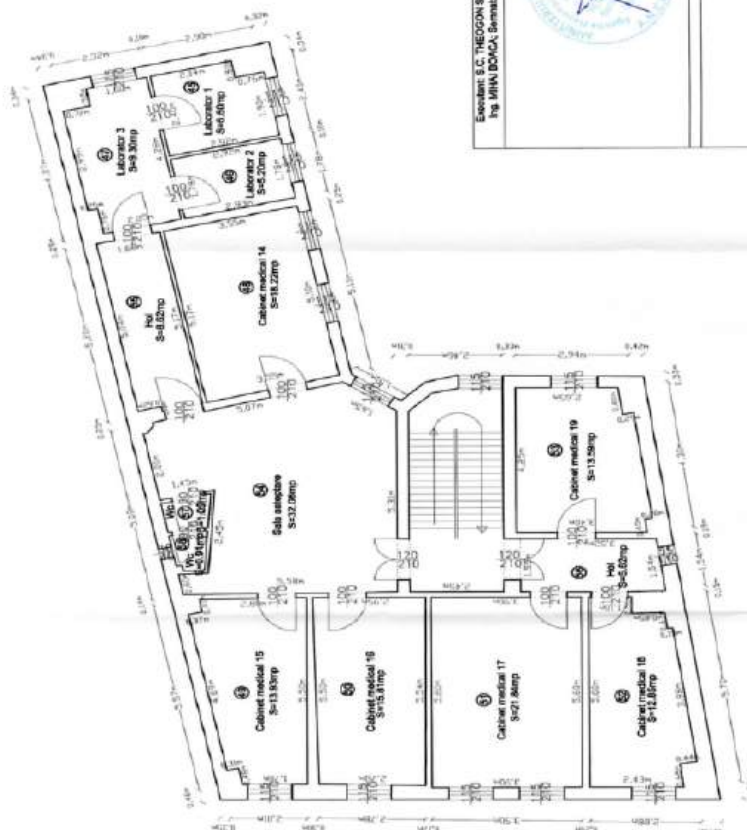


August 2010



Scara 1:100

N.º C.F.:	Suplente contable (N.º)	Adresatariului	
N.º ord.:	22299	Localitatea Cluj-Napoca, str. Horea nr.38-40, jud. Cluj	
Cluj unitate C1	26000000-01	UNIT	Cluj-Napoca



No.	Deviations	Derivative Isoprene	Supersat. μm
45		Labozar 1	6.50mp
46		Labozar 2	5.20mp
47		Labozar 3	9.30mp
48		Calder medical 14	19.22mp
49		Calder medical 15	13.50mp
50		Calder medical 16	15.81mp
51		Calder medical 17	21.84mp
52		Calder medical 18	32.35mp
53		Calder medical 19	33.59mp
54		Sila selective	32.50mp
55		Id	5.82mp
56		Hd	9.40mp
57		Wc	1.02mp
58		Wc	0.91mp
		TOTAL	165.84mp

Esistenti: S.C. THEOGON SERVICE S.R.L.
Ing. MINA DOMICA; Semnatura al stampilat:

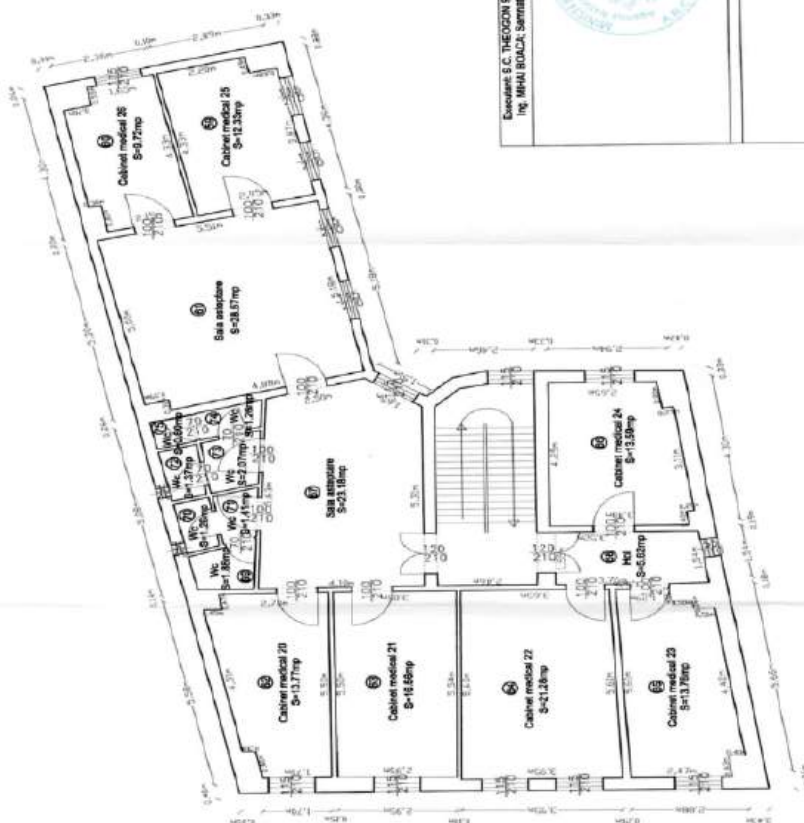


01/02/2010



Relevu Etajul 3 Scara 1:100

Nr. C.F.:	Sursele de alimentare	Alimentare
Nr. cat.:	22mp	22mp
Construcție:	260034-01	260034-01
Construcție:	260034-01	260034-01



Nr.	Descriere incalzire	Suprafata utila (mp)
50	Cabinet medical 20	12.35mp
60	Cabinet medical 25	9.7mp
61	Sala asteptare	26.87mp
62	Cabinet medical 20	13.77mp
63	Cabinet medical 21	16.6mp
64	Cabinet medical 22	21.2mp
65	Cabinet medical 23	13.7mp
66	Cabinet medical 24	23.18mp
67	Sala asteptare	5.62mp
68	WC	1.58mp
69	WC	1.25mp
70	WC	1.41mp
71	WC	1.27mp
72	WC	2.87mp
73	WC	1.35mp
74	WC	0.80mp
75	WC	0.80mp
TOTAL		188.47mp

Executant: S.C. THEODOSI SERVICES S.R.L.
Ing. MIHAIL BOACĂ, Sarmăreanu & Irimiaș



August 2010



2. Imobil situat pe Băița, nr. 9



Nr înregistrare:
36043/09.04.2009
Elib. 24.04.2009

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 186173 col.

Localitatea: Cluj Napoca

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cad	Descrierea imobilului	Suprafata mp	Observatii
1	22617	Policlina, in strada Baita nr.9 avand: p.i.c. aferente: fundatiile, peretii exteriori si interiori plansee, acoperis terasa, fatade; - LA PARTER : 2 casa scarii, 5 holuri, 1 antreu, 3 cabinete, 2 SAS, 1 arhiva, 1 vestiar, 4 WC, 1 magazie, 1 debara, 1 tablou electric, 1 sala de asteptare; LA ETAJ : 2 sali de asteptare, inst. comune canal si apa calda si rece, incalzire centrala, electricitate, trotuar protectie in jurul blocului, bransamente pana la 5 m de constructie	430	

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1. 2.	JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ Drept proprietate , Act nr 159/30.07.2008 si nr 44/18.03.2009 Încheiere nr 36043/09.04.2009	

C. Partea a III- a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Nu sunt	

Certific ca prezentul extras corespunde întru totul cu pozitiile în vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

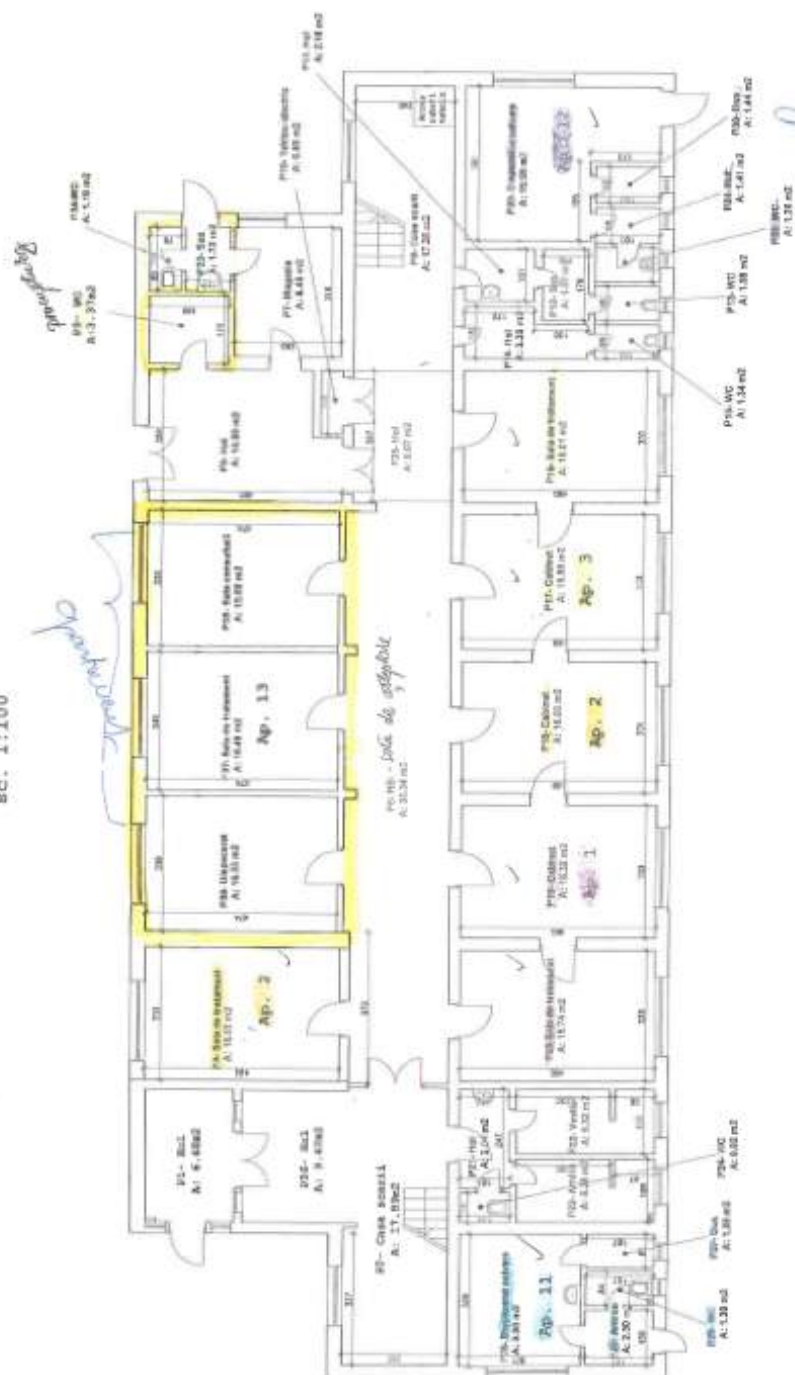
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la autentificare de notarul public. și nu este valabil la încheierea actelor

Sa achitai tariful de tel prin chitanta nr. /2009, pt serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr 7.7.3

Asistent - registru
Sylvia Craciun

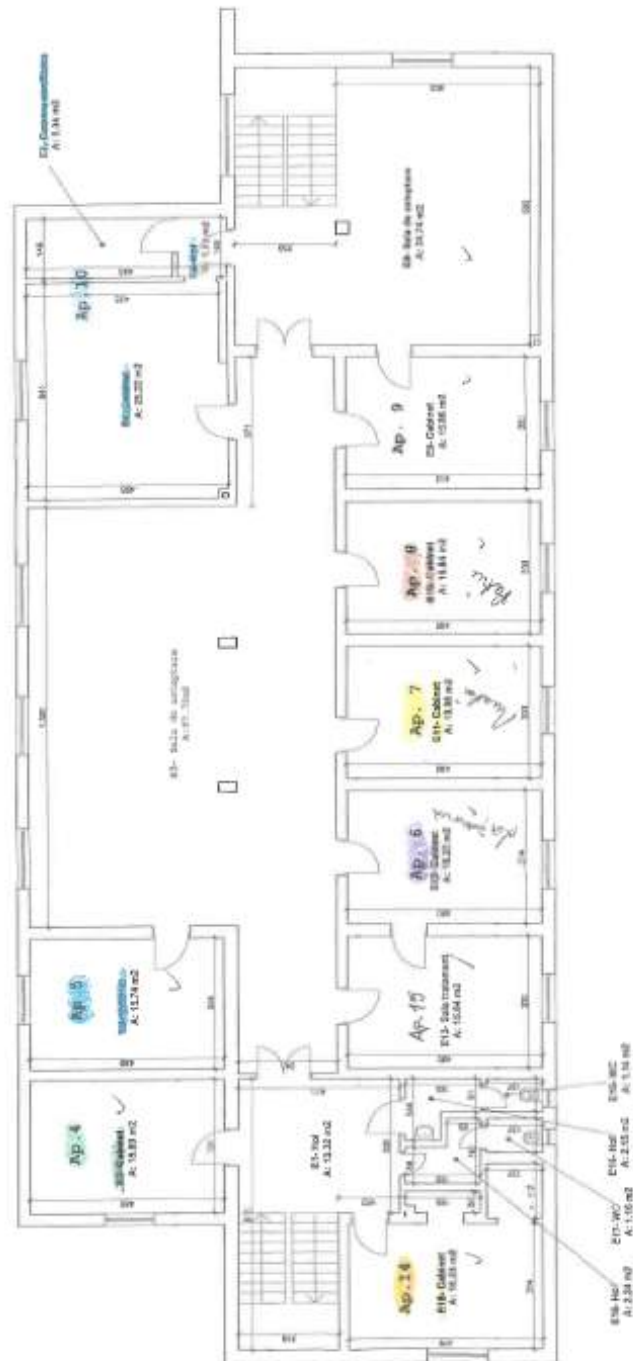


RELEVÉU PARTIER
Cabinete medicale,
Alcea Baia nr. 9
sc. 1:100



Intocmit :
Bonder Claudiu
Aut. Seria RO-CJ-F
Nr. 22

RELEVZU ETAJ
Cabinet medical, Aleea Baita nr. 9
sc. 1:100



Intocmit :
Bondor Claudiu
Aut. Seria RO-CJ-18
Nr. 22

CLAUDE BONDOR
AUTORIZARE
Seria RO-CJ-18
Nr. 22
Cluj-Napoca

3. Imobil situat pe str. G. Alexandrescu, nr. 5

CARTE FUNCARA NR. 315240 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	58067
Ziua	30
Luna	03
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan
Adresa: Cluj-Napoca, Strada Grigore Alexandrescu, nr. 5

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	315240	1.609	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	315240-C1	Cluj-Napoca, Strada Grigore Alexandrescu, nr. 5	- CLADIRE in str. Grigore Alexandrescu nr.5, S+P+E, edificata in anul 1977 cu s.constr. La sol=362 si s. Desf.= 768mp pe fundatii din beton, zidarie din caramida cu acoperis tip terasa, compusa din: LA SUBSOI.: 2 pivnite, 1coridor pivnita si scari acces. LA PARTER: 4 Cabinete, 3 sali de asteptare, 1 windfang, 3 holuri, 2 antree, 1sas, 1coridor, 2magazii, 1sala vaccinari, 1sala izolator, 1vesilar, 4WC ...Vezi detaliat mai jos, la anexa...

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
120798 / 23.07.2015 Act administrativ nr. 114292, din 13.07.2015, emis de BCPI CLUJ-NAPOCA, act administrativ nr. 257599/08-07-2015 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 256/31-10-2014 emis de JUDETUL CLUJ CONSILIUL JUDETEAN; act administrativ nr. 975/31-01-2003 emis de CONSILIUL JUDETEAN;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) JUDETUL CLUJ, CIF: 4288110, in administrarea 2) CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ	A1, A1.1 -
B2 Se noteaza actiunea civila inregistrata la Judecatoria Cluj-Napoca sub nr 6752/21.09.2004, inaintata de Monastirea Romeo Coriolan, in calitate de reclamant c/a parailor Primarul Municipiului Cluj-Napoca si Comisia pentru aplicarea legii 10/2001, pentru obligarea acestora la emiterea dispozitiei de restituire in natura a imobilului de sub A+1, in rangul castigat cu nr. 19630/2004	A1, A1.1 -

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 3

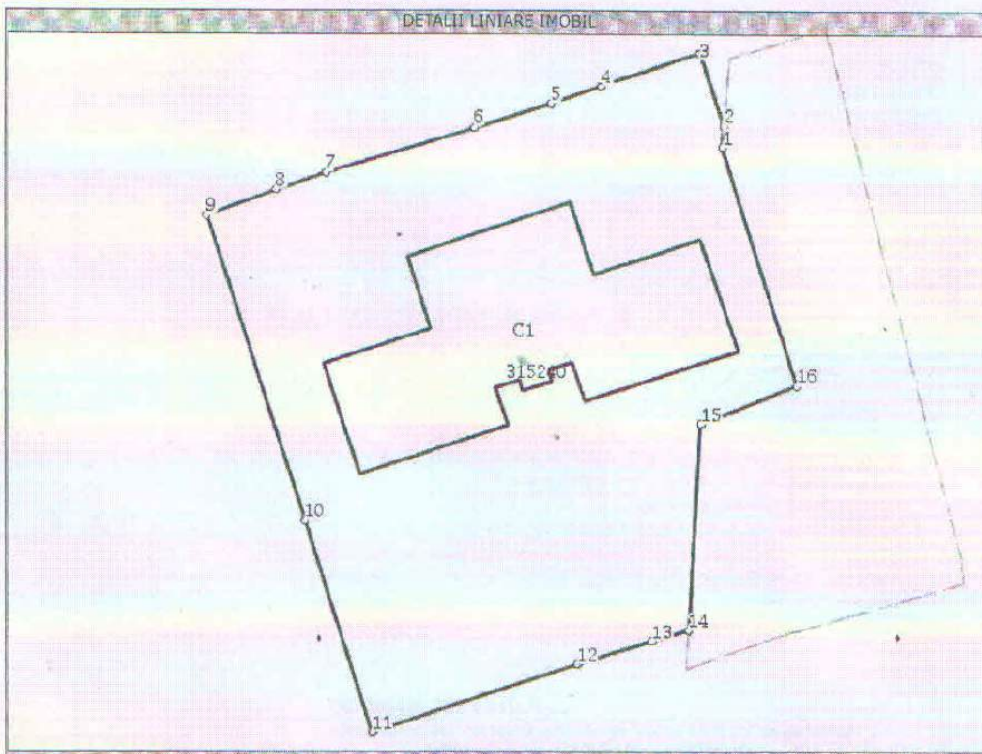
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Grigore Alexandrescu, nr. 5

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
315240	1.609	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.609	-	-	-	TEREN PENTRU CONSTRUIRE DISPENSAR IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA DE SARMA

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	315240-C1	constructii administrative si social culturale	362	Cu acte	CLADIRE in str. Grigore Alexandrescu nr.5, S+P+E, edificata in anul 1977 cu s.constr. La sol=362 si s. Desf.= 768mp pe fundatii din beton, zidarie din caramida cu acoperis tip terasa, compusa din: LA SUBSOL: 2 pivnite, 1coridor pivnita si scari acces. LA PARTER: 4 Cabinete, 3 sali de asteptare, 1 windfang, 3 holuri, 2 antree, 1sas, 1coridor, 2magazii, 1sala vaccinari, 1sala izolator, 1vestiar, 4WC, 1dus, casa scarii, casa lift si acces la subsol. LA ETAJ: 4cabinete, 3sala de asteptare, 1sala vaccinari, 1sala tratament si recoltari, 1vestiar, 1arhiva, 2magazii, 3holuri, 1coridor, 2WC si casa scarii. Constructia nu detine certificat de performanta energetica si este dotata cu lift pentru materiale.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	1,7
2	3	6,1
3	4	8,3
4	5	4,2
5	6	6,5
6	7	12,5
7	8	4,3
8	9	6,0
9	10	25,6
10	11	17,8
11	12	17,4
12	13	6,2
13	14	3,1
14	15	16,6
15	16	8,3
16	1	19,7

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CJ16C15987/30-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
01/04/2016

Asistent-registrator,
SILVIA MUREȘAN

Data eliberării,

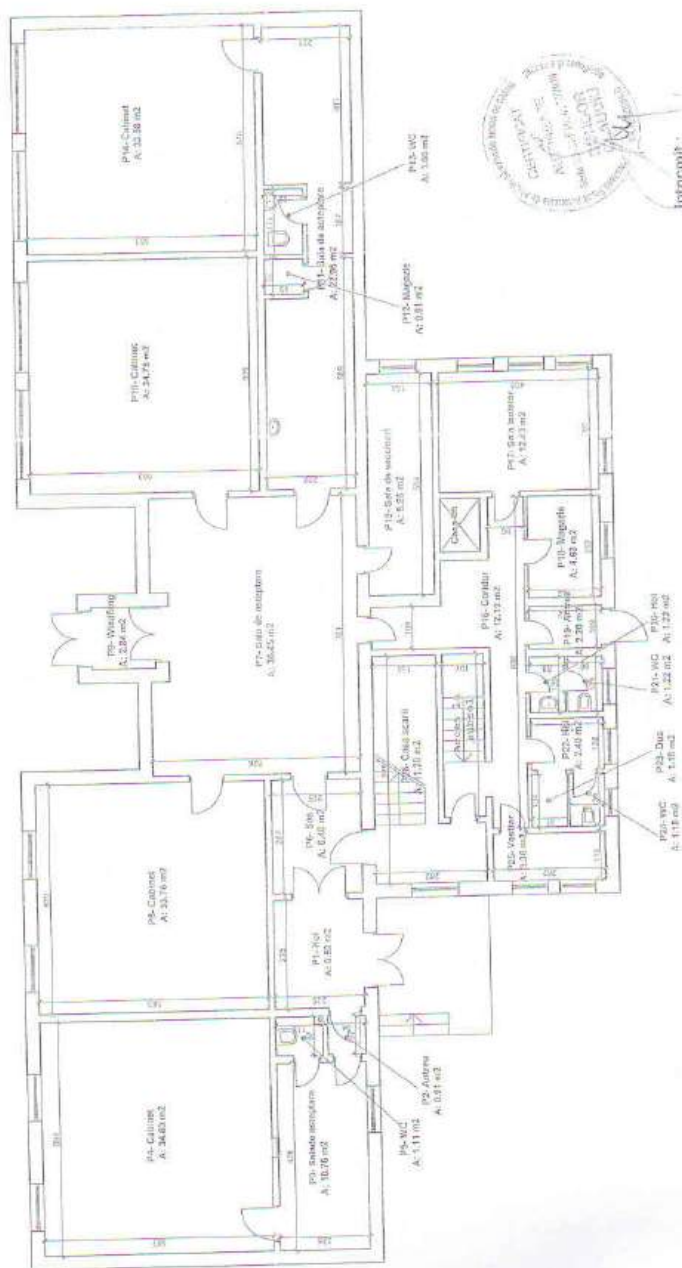
01 APR 2016





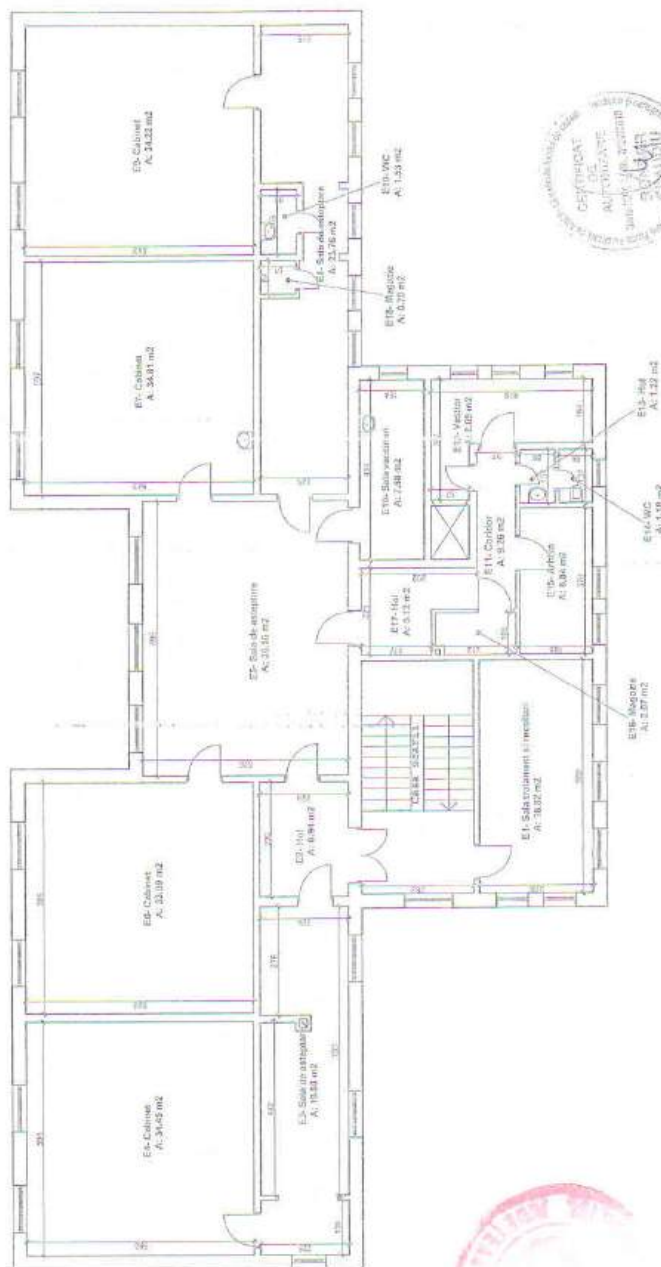
39

RELEVÉU PARTER
cabinete medicale,
str. Gz. Alexandrescu nr. 5
sc. 1:100



Igromit:
Bondor Claudiu
Aut. RO-CJ-F nr.0022

RELEVU ETAJ
Cabinete medicale,
str. Gr. Alexandrescu nr. 5
SC. 1:100



Intocmit :
Bondor Claudiu
Aut. RO-GJ-F nr.0022

4. Imobil situat pe str. Galaxiei, nr. 13



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	90443
Ziua	19
Luna	07
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Cartier ANDREI MURESANU, Strada
Galaxiei, nr. 13

CARTE FUNCIARA NR. 253725
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca
Nr. CF vechi: Nr. 185
Nr. topografic vechi Imobil: 1687/2
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 185)

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	253725	Din acte: 728; Masurata: 731	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 253725
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
1623 / 07.04.1962		
	Act , proces verbal, art 41 L.241/1947 , Ordin I/3730/1960 MINISTERULUI DE JUSTITIE	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1	STATUL ROMAN, in adm op a	(provenita din conversia CF 185) conex cu nr dos 20893/04.12.1996
2	STATUL POPULAR AL ORASULUI CLUJ	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 253725
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

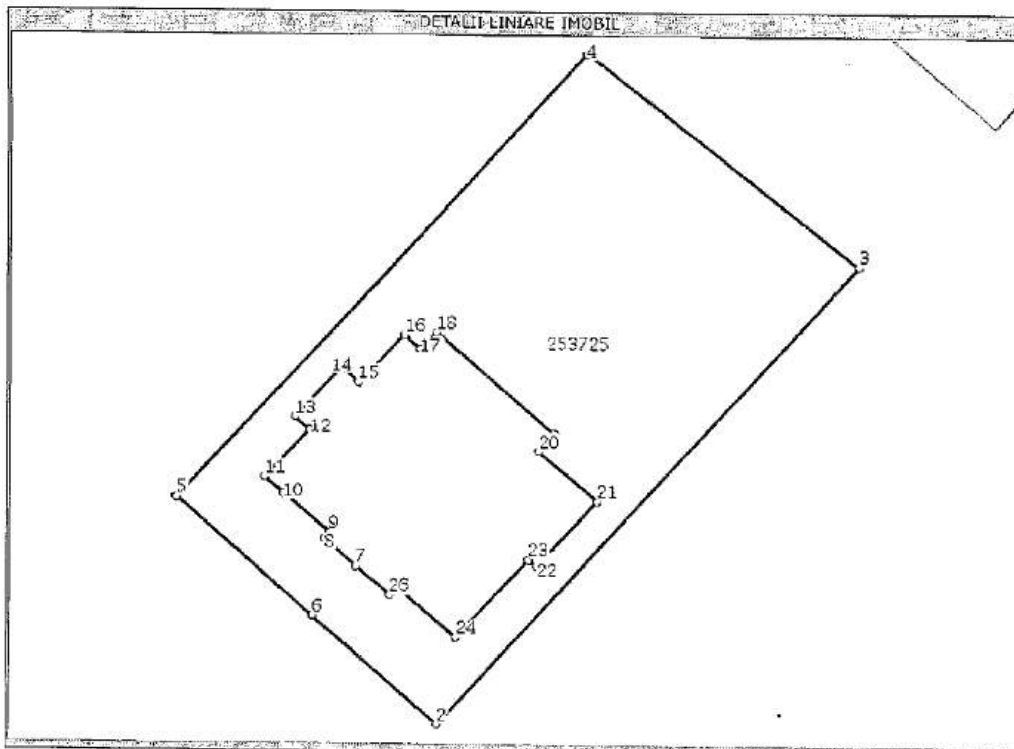
CARTE FUNCIARA NR. 253725
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 185)

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Cartier ANDREI MURESANU, Strada Galaxiei, nr. 13

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
253725	731	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata: 731	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	11
3	4	23
5	6	12
7	8	3
9	10	4
11	12	5
13	14	5
15	16	5
17	18	2
19	20	2

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
2	3	43,0
4	5	42,0
6	7	5,0
8	9	1,0
10	11	2,0
12	13	1,0
14	15	2,0
16	17	1,0
18	19	11,0
20	21	5,0

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
21	22	6
23	24	7
25	26	1

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
22	23	1,0
24	25	5,0
26	1	3,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

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

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CM13C26318/19-07-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

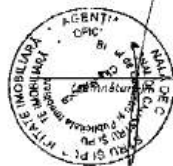
Data soluționării,
19/07/2013

Asistent-registrator,
ADRIAN PIRVU - BRAICA

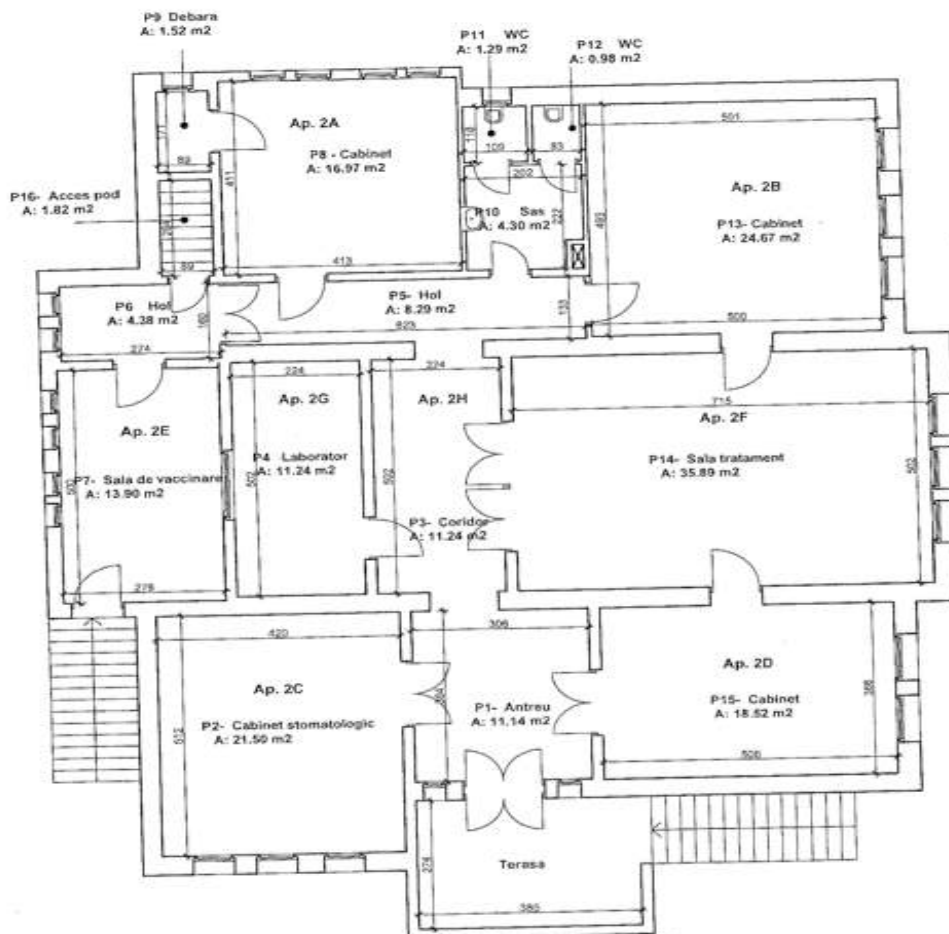
Referent,

Data eliberării,

25 JUL 2013



RELEVÉU PARTER
Cabinete medicale,
str. Galaxiei nr. 13
sc. 1:100



Intocmit
Bondor Claudiu
Aut. Cj. 106

5. Imobil situat pe str. Padin, nr. 20

CARTE FUNCİARA NR. 250608-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca



Carte Funciară Colectivă Nr. 250608-C1

COPIE

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



A. Partea I. (Foaie de avere)

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Padin, nr. 20

Nr. Topo: 23186/5/S Suprafata: -

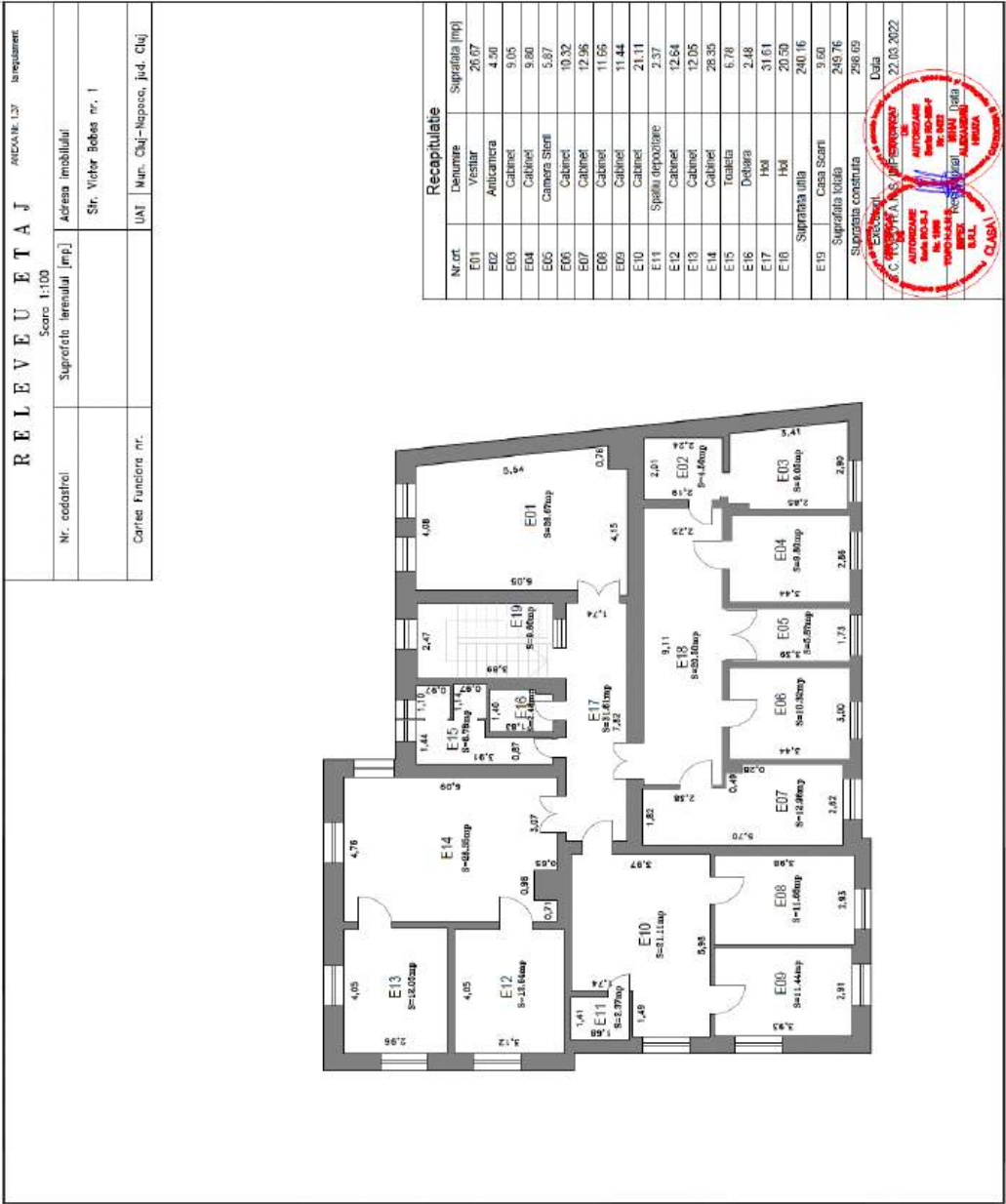
Parti comune: terenul in supraf.de 1290 m.p.,fundatiile,subsolul tehnic,casele de sacara, Camerele ptr.carucioare,gaz,energie termica,antena comuna,liuturile si etajul tehnic, uscatorile aferente

Observatii: -

CARTE FUNCİARA NR. 250608-C1

Nr. tronson	Sca ra	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. CF individ	Supraf. utila	Cota parti comune	Cota teren	Observatii
-	1	1	2	1	250608-C1-U1	45,0	54/10000	682/129000	compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 balcon, cu su: 45,14 m.p.
-	A	2	6	6	250608-C1-U6	81,0	1/100	129/12900	compus din: 4 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 vestibul, 2 debarale, 1 wc, 1 logie, 1 balcon, cu Su=81,09 mp, cu pic af in cota de 1/100 inscise in c.f. col. nr. 114782 Teren in folosinta: 12,9/1290 parte
-	A	3	7	22	250608-C1-U22	82,0	97/10000	1233/129000	4 camere, bucatarie, camera de alimente, baie, sas, logie, su=81.64mp.teren in folosinta.
-	A	III	9	3	250608-C1-U3	79,0	0,59/100		Apartamentul nr. 9, etaj III, sc. A, compus din: 4 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 hol, 1 debara, 1 wc, 1 logie, 1 balcon cu su= 79.47 mp cu pic de 0.59/100 Teren in folosinta 12.9/1290 parte
-	A	IV	10	31	250608-C1-U31	80,09	95/10000	1209/129000	Apt nr.10, compus din: 4 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 hol, 1 debara, 1 wc, 1 logie, 1 balcon, cu Su 80,09 mp., cu p.i.c 0,95/100 parte. Teren in folosinta: 12,09/1290 parte.
-			112/A	29	250608-C1-U29	36,72	4/100	595/129000	Apartamentul nr. 112/A, str. Padin, nr. 20, compus din 2 camere, cu suprafata utila de 36,72 mp, cu partile indivize comune aferente in cota de 0,4/100, inscise in cf colectiva 114782 Teren atribuit in folosinta: 5,95/1290 parte
-			12	9	250608-C1-U9	81,0	97/10000	1225/129000	ap nr 12 cu 4 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 debara, 1 wc, 1 logie, 1 balcon, su 81,15 mp, pic 0,97/100, teren in folosinta 12,25/1290 parte
-	A	V	13	15	250608-C1-U15	80,0	96/10000	1214/129000	Apt nr.13, compus din: 4 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 hol, 1 debara, 1 sas, wc, 1 logie, 1 balcon, cu Su 80,41 mp., cu p.i.c 0,96/100. Teren in folosinta: 12,14/1290 parte
-	A	6	17	11	250608-C1-U11	46,0	1/100	129/12900	2 camere, bucatarie, camera de alimente, debara, baie, antreu, balcon cu su=45.61mp.teren in folosinta.
-	A	7	21	24	250608-C1-U24	-	97/10000	1223/129000	Apartamentul nr. 21, compus din: 4 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 debara, 1 WC, 1 logie, 1 balcon, cu partile indivize comune aferente in cota de 0,97/100 parte. Teren atribuit in folosinta: 12,23/1290 parte
-	A	9	26	28	250608-C1-U28	45,86	1/100	129/12900	Compus din 2 camere, bucatarie, camera de alimente, baie, antreu, debara, balcon cu su de 45,86 mp. Teren in folosinta 12,9/1290 parte
-	B	6	46	16	250608-C1-U16	61,0	79/10000	101/1000	Apartamentul 46, compus din 3 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 debara, 1 wc, 1 sas, SU=60,63 mp pic de 0,79/100 TEREN in folosinta 10,1/1290 parte
-		7	48	14	250608-C1-U14	48,0	71/10000	105/12900	Ap.nr.48, compus din 2camere,1bucatarie,1camara de alimente,1baie,1antreu,1debara,1logie, cu suprafata utila de 47,59mp, cu p.i.c de 0,71/100 parte Teren atribuit in folosinta:10,5/1290 parte

6. Imobil situat pe str. V. Babeș, nr. 1



7. Imobil situat pe str. Fântânele, nr. 3



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340352 Cluj-Napoca

Nr. cerere	158247
Ziua	03
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100086909198



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Nr. 3, Jud. Cluj, STRADA FANTANELE, NR. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	340352	1.162	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	340352-C1	Loc. Cluj-Napoca, Nr. 3, Jud. Cluj, STRADA FANTANELE, NR. 3	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:402 mp; S. construita desfasurata:768 mp; Cabinete medicale,P+1+POD, Sc=402 m.p,Scd=768 mp,An constr.:1981

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
158247 / 03/08/2020			
Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL CLUJ, CIF:4288110, DOMENIUL PUBLIC		A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ		A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

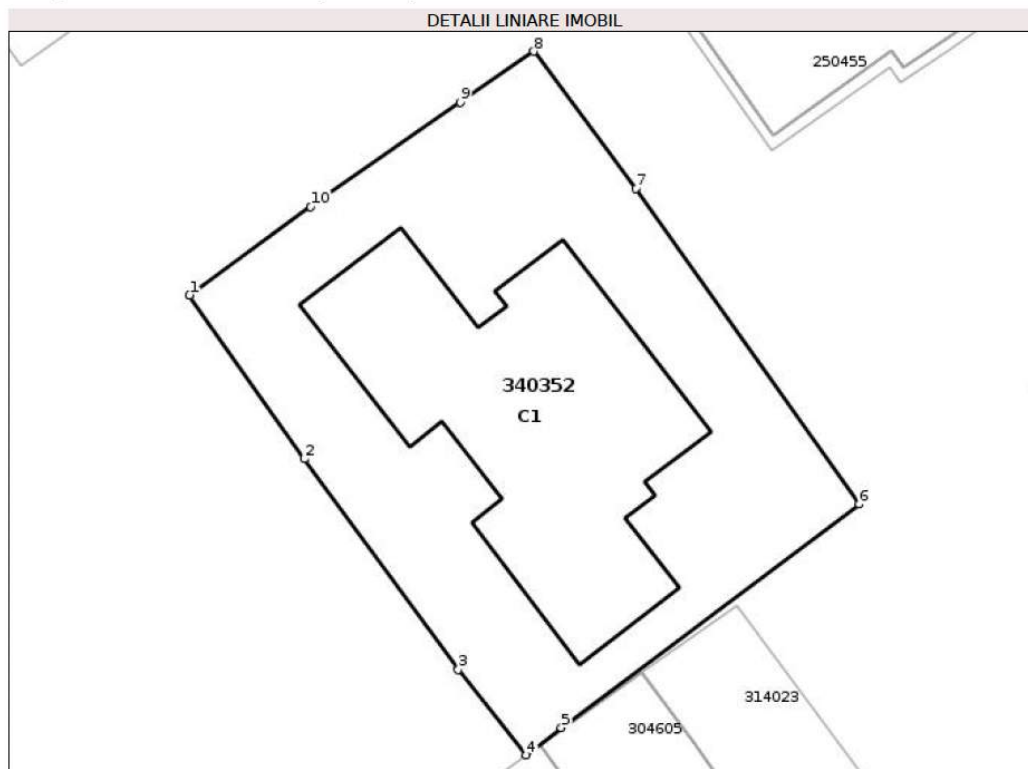
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
340352	1.162	

* 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	curți construcții	DA	1.162	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	340352-C1	construcții administrative și social culturale	402	Cu acte	S. construită la sol:402 mp; S. construită desfasurată:768 mp; Cabinete medicale, P+1+POD,Sc=402 m.p,Scd=768 mp,An constr.:1981

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.948
2	3	18.196
3	4	7.6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	3.082
5	6	25.946
6	7	26.949
7	8	11.916
8	9	6.239
9	10	12.704
10	1	10.472

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

24-08-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DANA NELI SALAGIAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

52

8. Imobil situat pe str. Traian Vuia, nr. 26



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316748 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 716 Someșeni
Nr. topografic: 334/1

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia , Nr. 26, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316748	3.517	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	316748-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia , Nr. 26, Jud. Cluj	S. construita la sol: 391 mp; S. construita desfasurata: 585 mp; Casă de piatră cu 6 încăperi, S+P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
219565 / 14/12/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINȚA CIVILĂ NR.1521/2017, din 03/03/2017 emis de JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE, din 14/01/2003 emis de SPITALUL CLINIC DE ADULȚI CLUJ-NAPOCA,CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ; Act Normativ nr. HOTĂRÂRE NR.867, din 16/08/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILĂ NR.168/R/2016, din 23/06/2016 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Act Administrativ nr. 2356, din 27/02/2018 emis de Consiliul Județean Cluj; Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINȚA CIVILĂ NR.11611/2008, din 27/10/2008 emis de JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. PROTOCOL DE PREDARE PRIMIRE, din 31/01/2003 emis de SPITALUL CLINIC DE ADULȚI CLUJ-NAPOCA,CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ;		
B13	urmărire admiterii cererii de reexaminare cu numărul de mai sus, a încheierii de carte funciară nr.191406/2017, se restabilește situația de carte funciară, în sensul înscrierii în CF E 316748 CLUJ NAPOCA (conversia cărții funciare de hârtie nr. 716 Someșeni a imobilului înscris sub A+3 cu număr topografic 334/1/1/1), a imobilului cu număr topografic inițial 334/1, casă de piatră cu 6 încăperi și curte în suprafață de 1053 stânjeni (3788 mp), în favoarea vechilor proprietari înscrși sub B1-12 în cartea funciară de hârtie 716 Someșeni, apoi se înscrie dreptul de proprietate publică a Județului Cluj	A1, A1.1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobândit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CLUJ, domeniul public	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

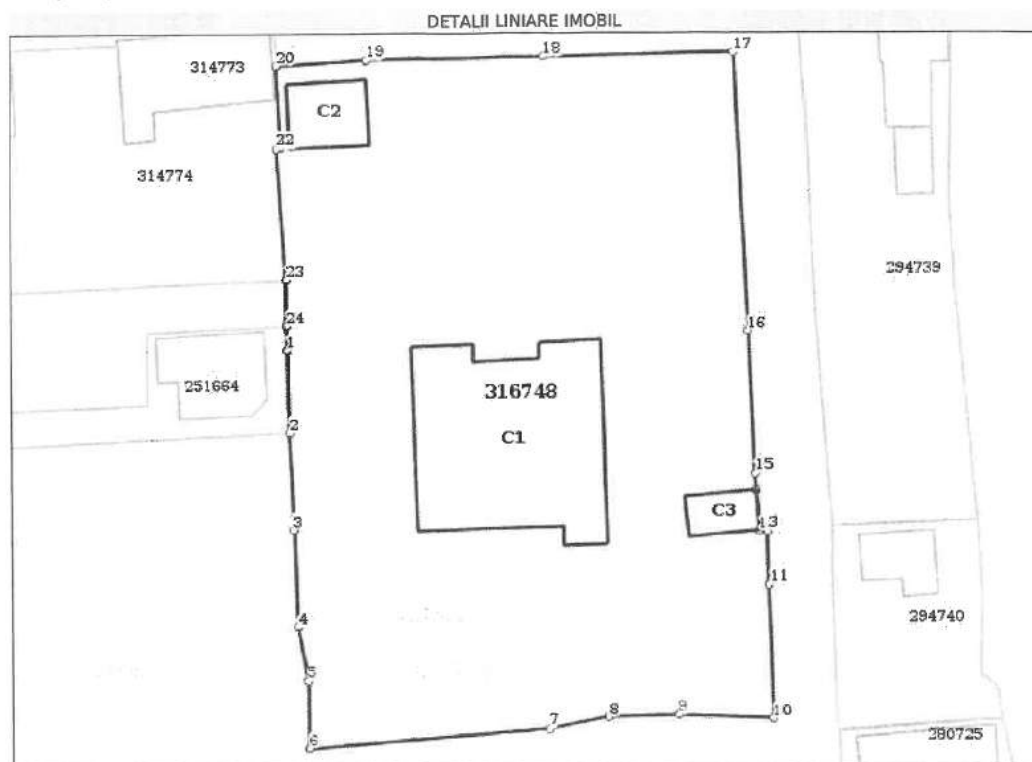
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
316748	3.517	

* 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	curți construcții	DA	2.573	-	-	-	
2	arabil	DA	944	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	316748-C1	construcții de locuințe	391	Cu acte	S. construită la sol:391 mp; S. construită desfasurată:585 mp; Casă de piatră cu 6 încăperi, S+P
A1.2	316748-C2	construcții de locuințe	Din acte: 0 Masurată: 59	Fara acte	S. construită la sol:59 mp; S. construită desfasurată:59 mp; Locuinta P, fara acte
A1.3	316748-C3	construcții de locuințe	Din acte: 0 Masurată: 33	Fara acte	S. construită la sol:33 mp; S. construită desfasurată:33 mp; Locuinta P, fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.722	2	3	10.361
3	4	10.431	4	5	5.871
5	6	7.241	6	7	25.552
7	8	6.332	8	9	7.448
9	10	10.03	10	11	14.379
11	12	5.671	12	13	0.873
13	14	4.343	14	15	1.781
15	16	15.273	16	17	29.709
17	18	20.098	18	19	18.757
19	20	9.543	20	21	8.827
21	22	0.343	22	23	14.019
23	24	4.945	24	1	2.574

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.25628/05-07-2018 în suma de 60, Chitanța internă nr. 35293/21-09-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,

25-09-2018

Data eliberării,

3. OCT 2018

Asistent Registrator,

DOINA MOLDOVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

Liliana-Felicia MUREȘAN

(parafa și semnătura)

RELEVU C1-SUBSOL Scara 1:100			ANEXA Nr. 1.37 la regulament
Nr. cadastral	Suprafata terenului [mp]	Adresa imobilului	
316748	3517	Str. Traian Vuia nr. 26	
Cartea Funciara nr.	316748	UAT	Cluj-Napoca, jud. Cluj

Recapitulatie		
Nr.crt.	Denumire	Suprafata [mp]
1	Subsol	33.38
2	Subsol	42.64
3	Subsol	14.37
4	Subsol	25.70
5	Subsol	8.09
Suprafata utila		124.18
6	Scari	5.19
Suprafata totala		129.37
Executant		Data
S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX S.R.L.		21.03.2018
Receptionat		Data

RELEVU C1-PARTER
Scara 1:100

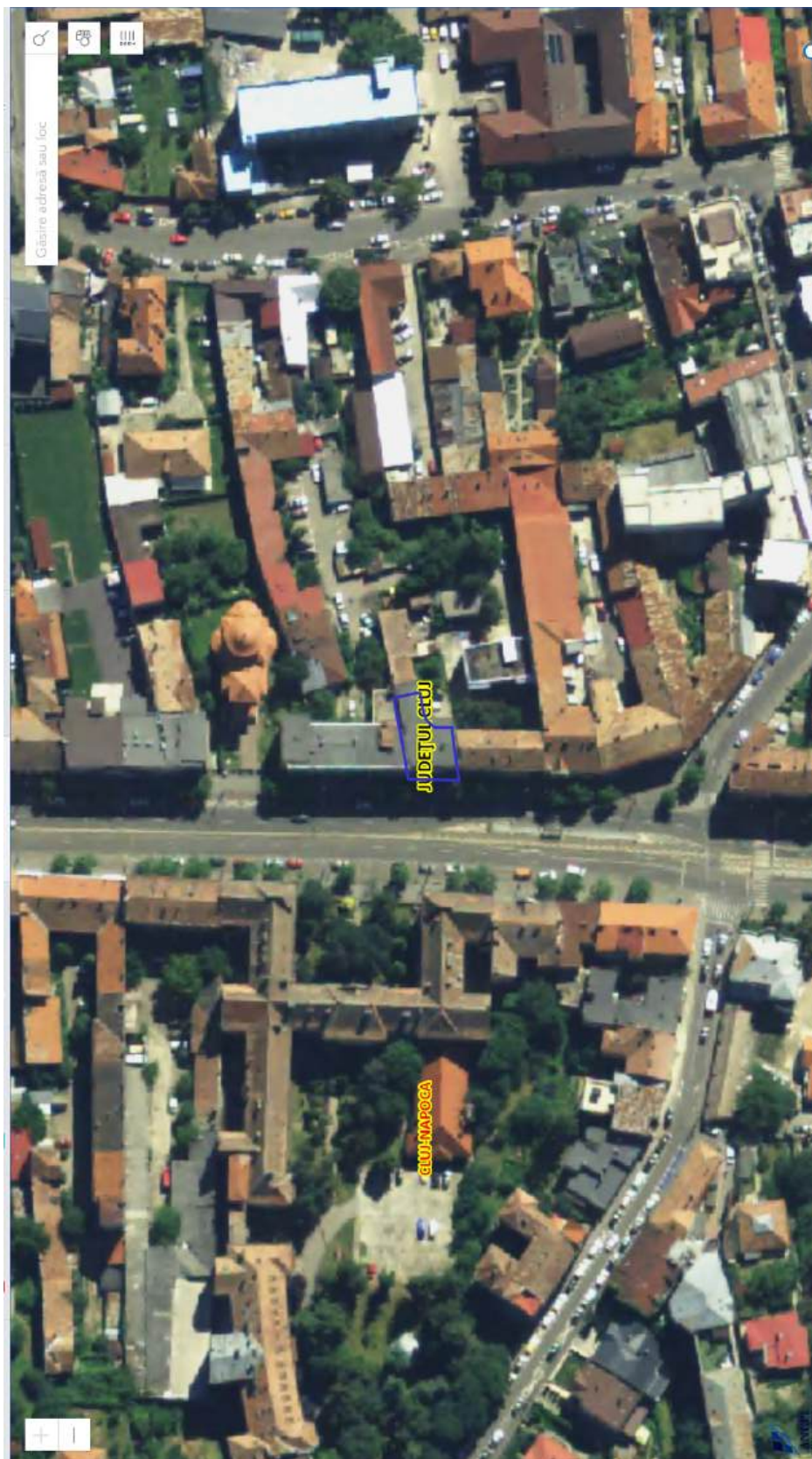
Nr. cadastral	316748	Suprafata terenului [mp]	3517	Adresa imobilului	Sr. Traian Vula nr. 26
Cartea Funciara nr.			316748	LAT	Cluj-Napoca, p. 6, Cluj



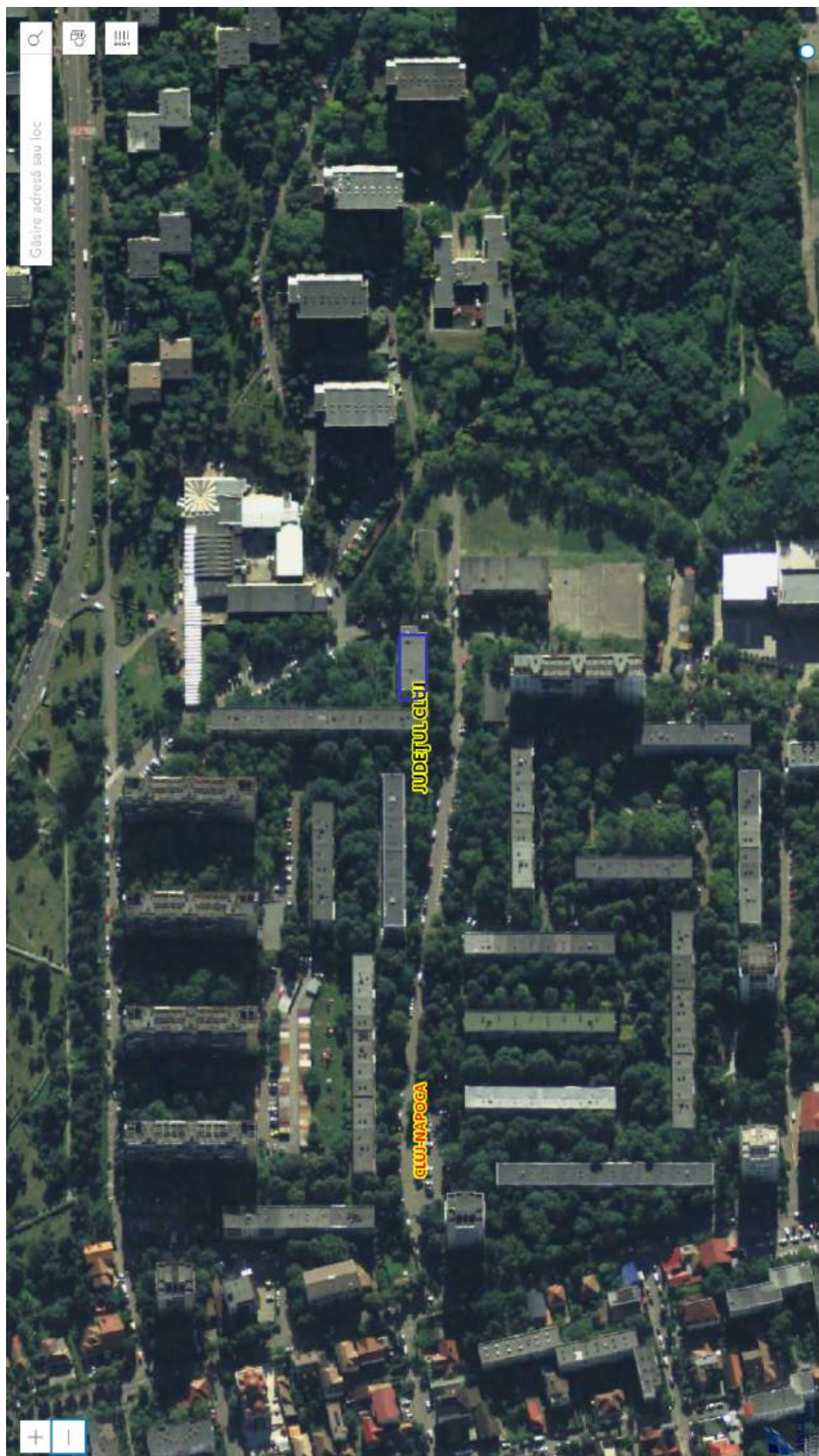
Recapitulatie		
Nr. crt.	Denumire	Suprafata [mp]
1	Farmacie	23.79
2	Birou	8.34
3	Depozit	11.16
4	Depozit	7.89
5	Hol	2.58
6	W.C.	1.43
7	Hol	7.84
8	Sala de asteptare	21.92
9	Cabinet	17.98
10	Magazie	7.39
11	Hol	1.55
12	W.C.	0.99
13	Cabinet	14.79
14	Sala de tratament	12.69
15	Magazie	12.92
16	Grup sanitar	4.44
17	Hol	8.13
18	Receptie	34.71
19	Sala de asteptare	21.50
20	Cabinet	25.93
	Suprafata utila	247.97
20	Terasa	14.98
21	Terasa	25.19
	Suprafata totala	248.14
	Executant	
	S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX S.R.L.	
	Data	21.03.2018
	Receptionat	
	Data	

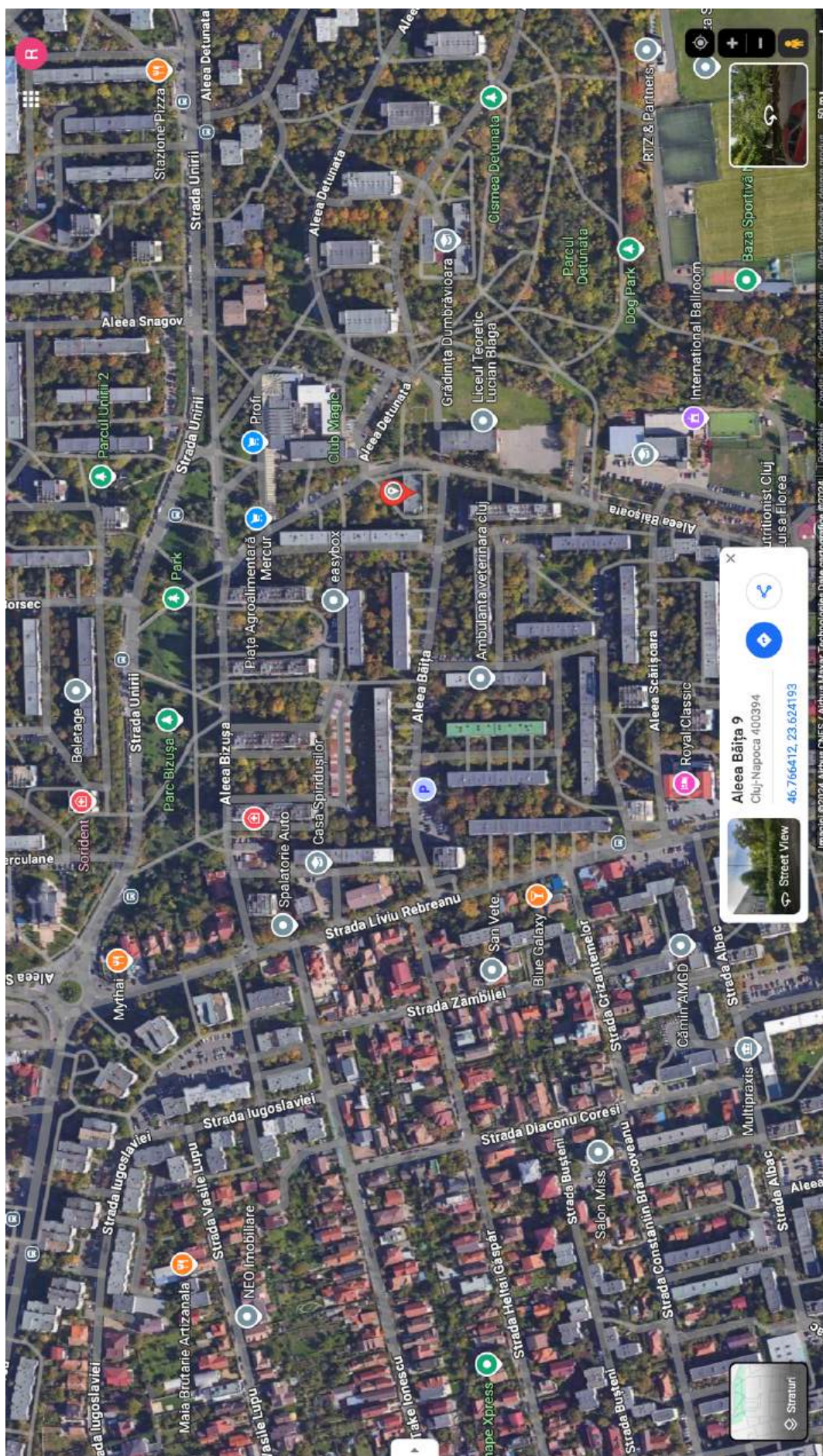
8.2 Hărți ANCPI și Google Maps

1. Imobil situat pe str. Horea, nr. 40

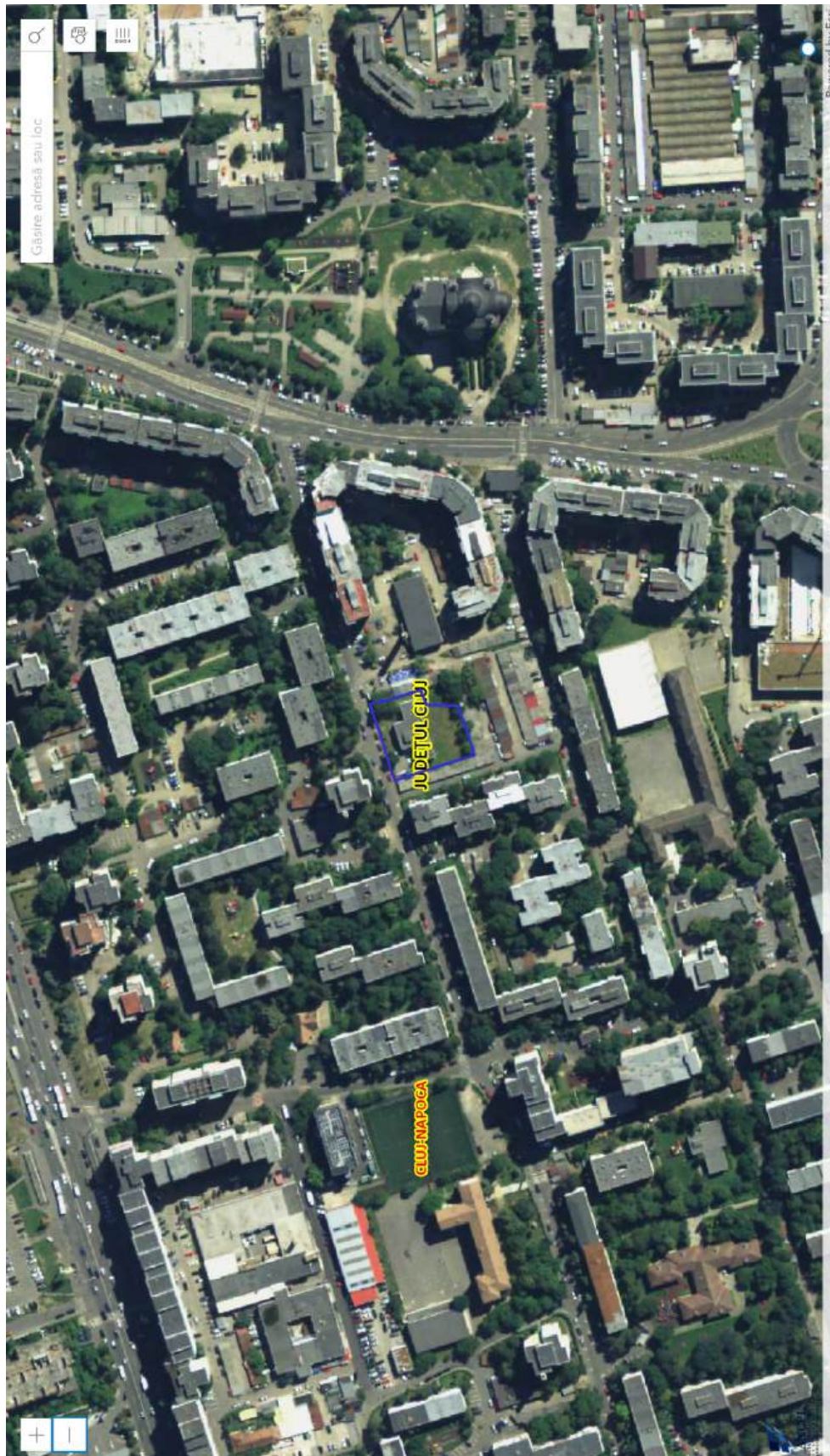


2. Imobil situat pe str. Băița, nr. 9

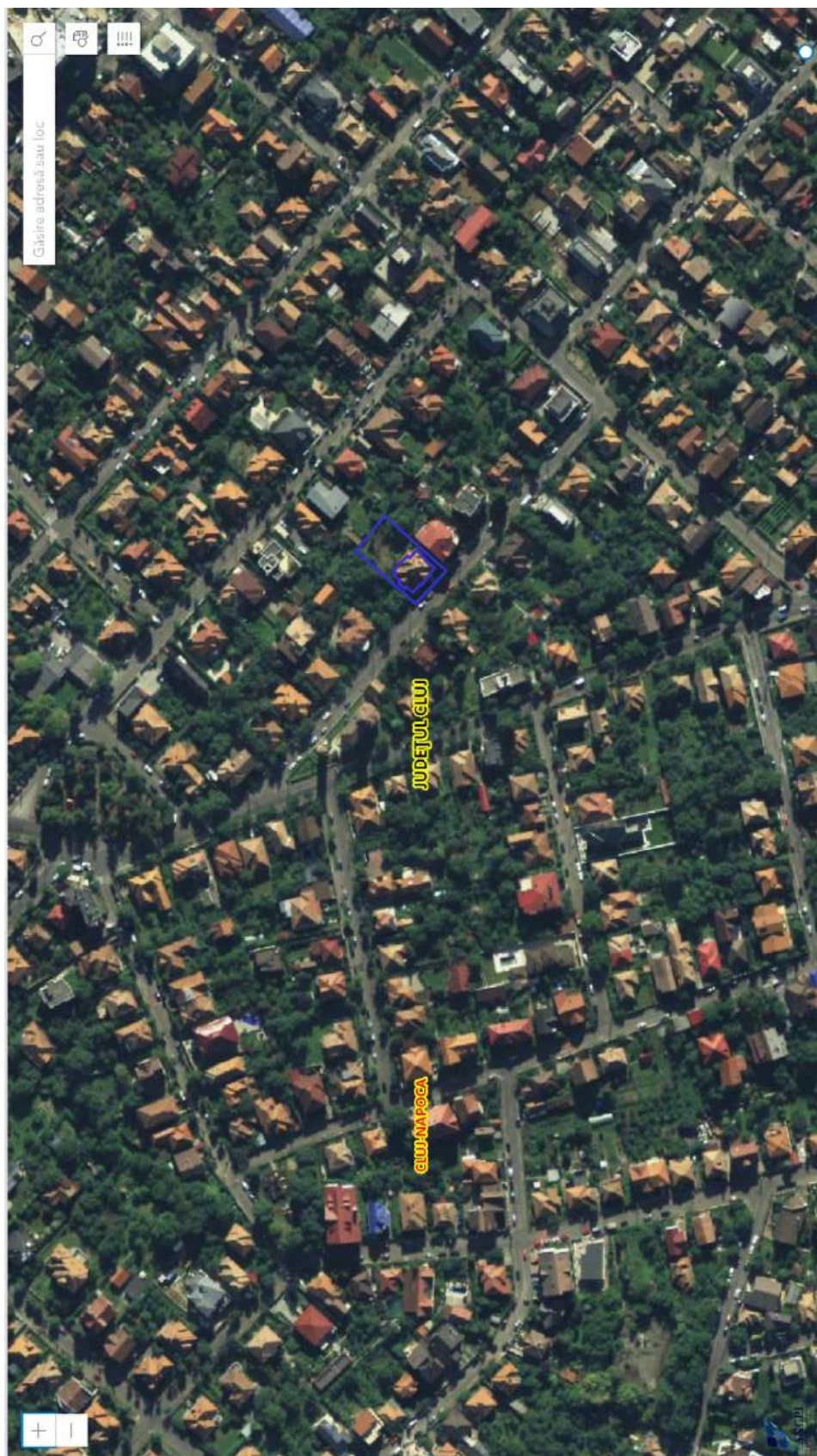


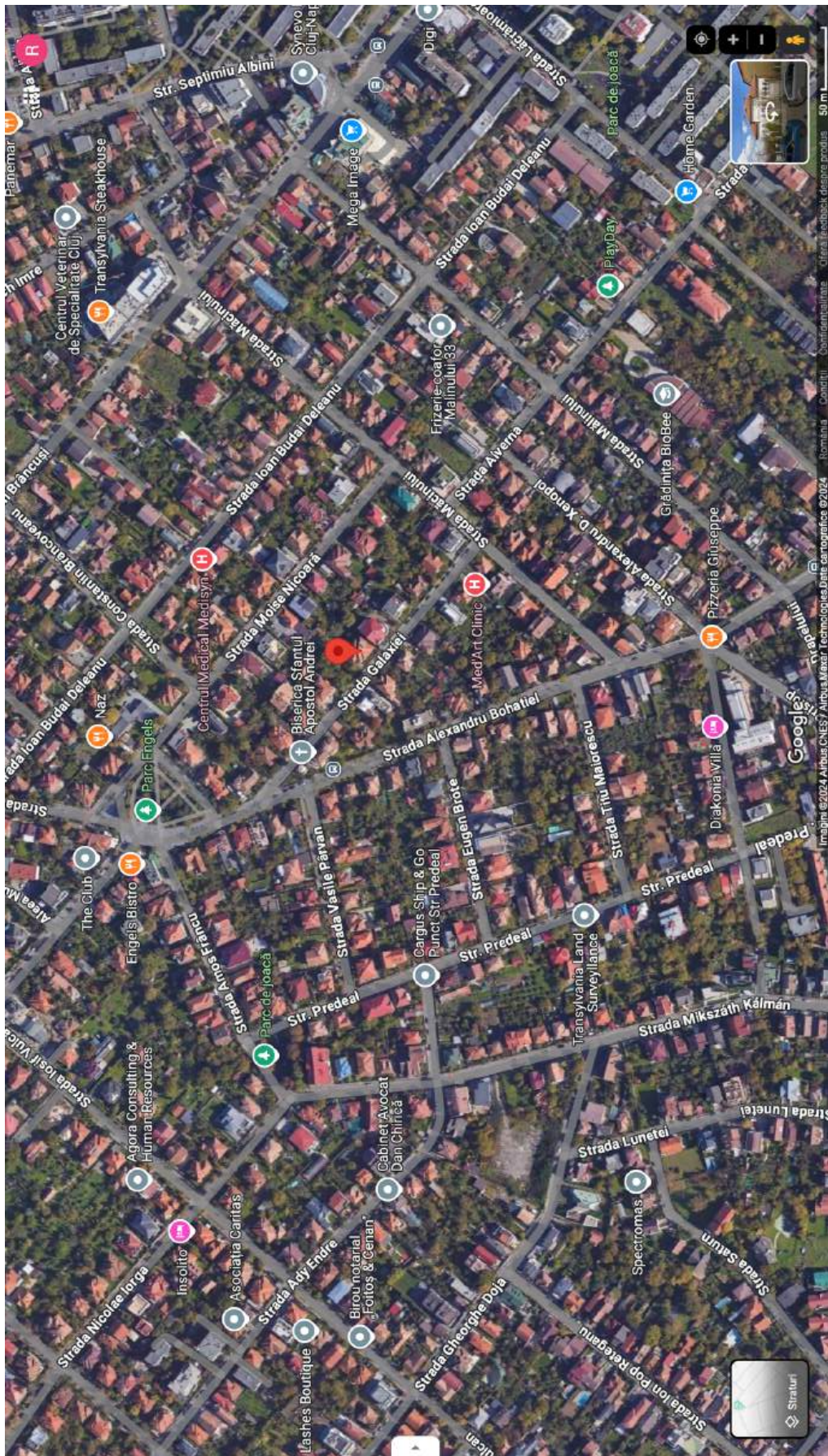


3. Imobil situat pe str. G. Alexandrescu, nr. 5



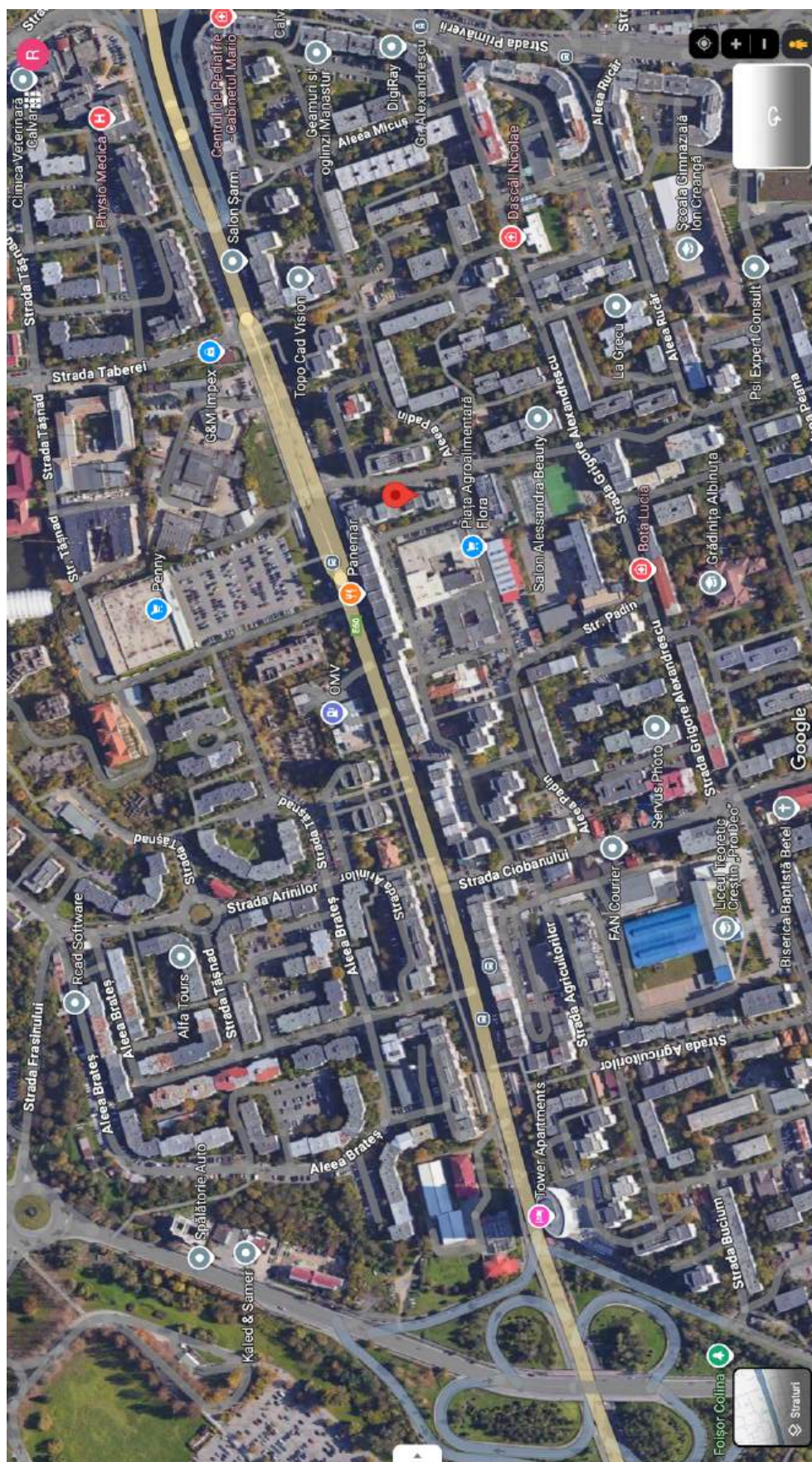
4. Imobil situat pe strada Galaxiei, nr. 13





5. Imobil situat pe str. Padin, nr. 20

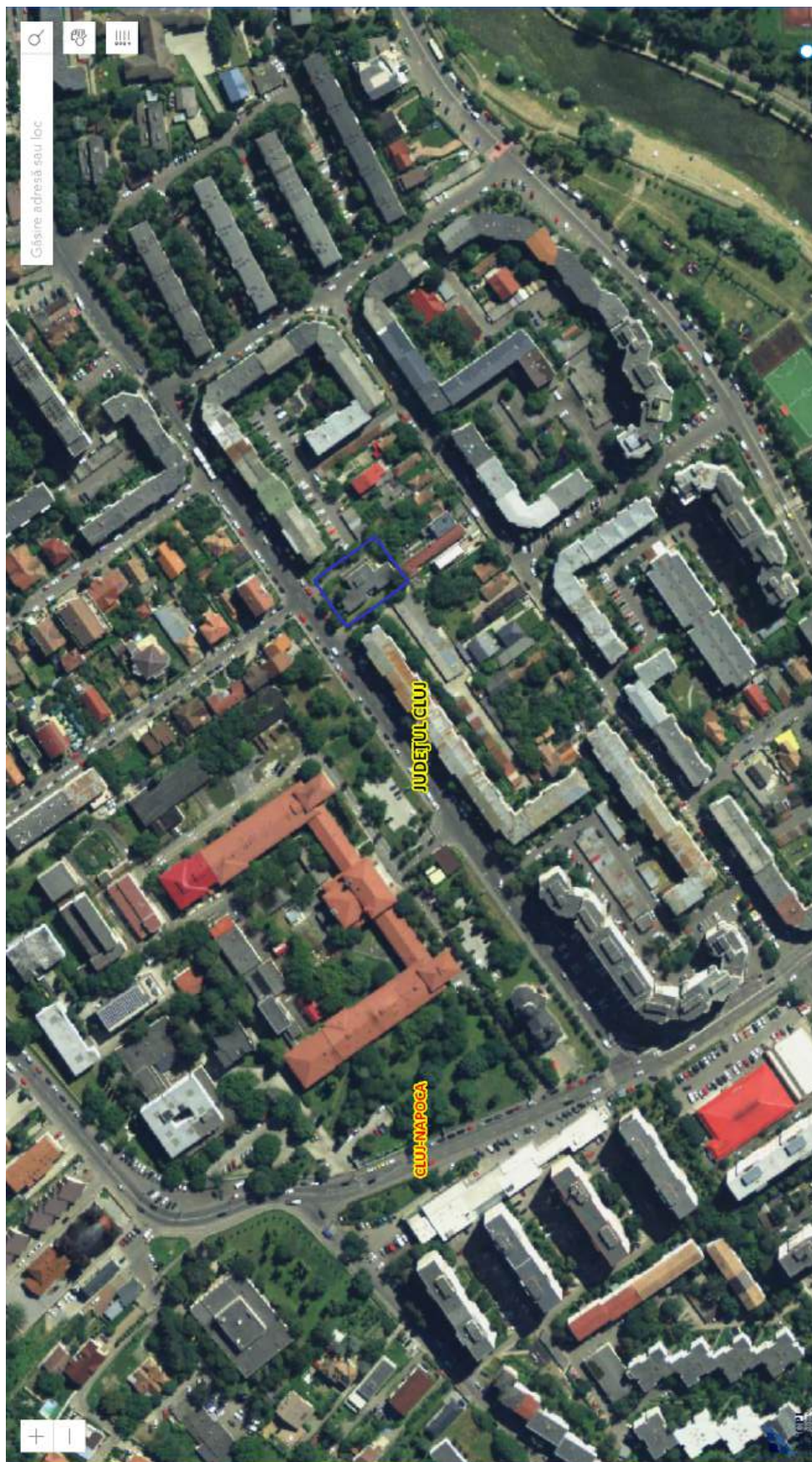




6. Imobil situat pe str. V. Babeș, nr. 1

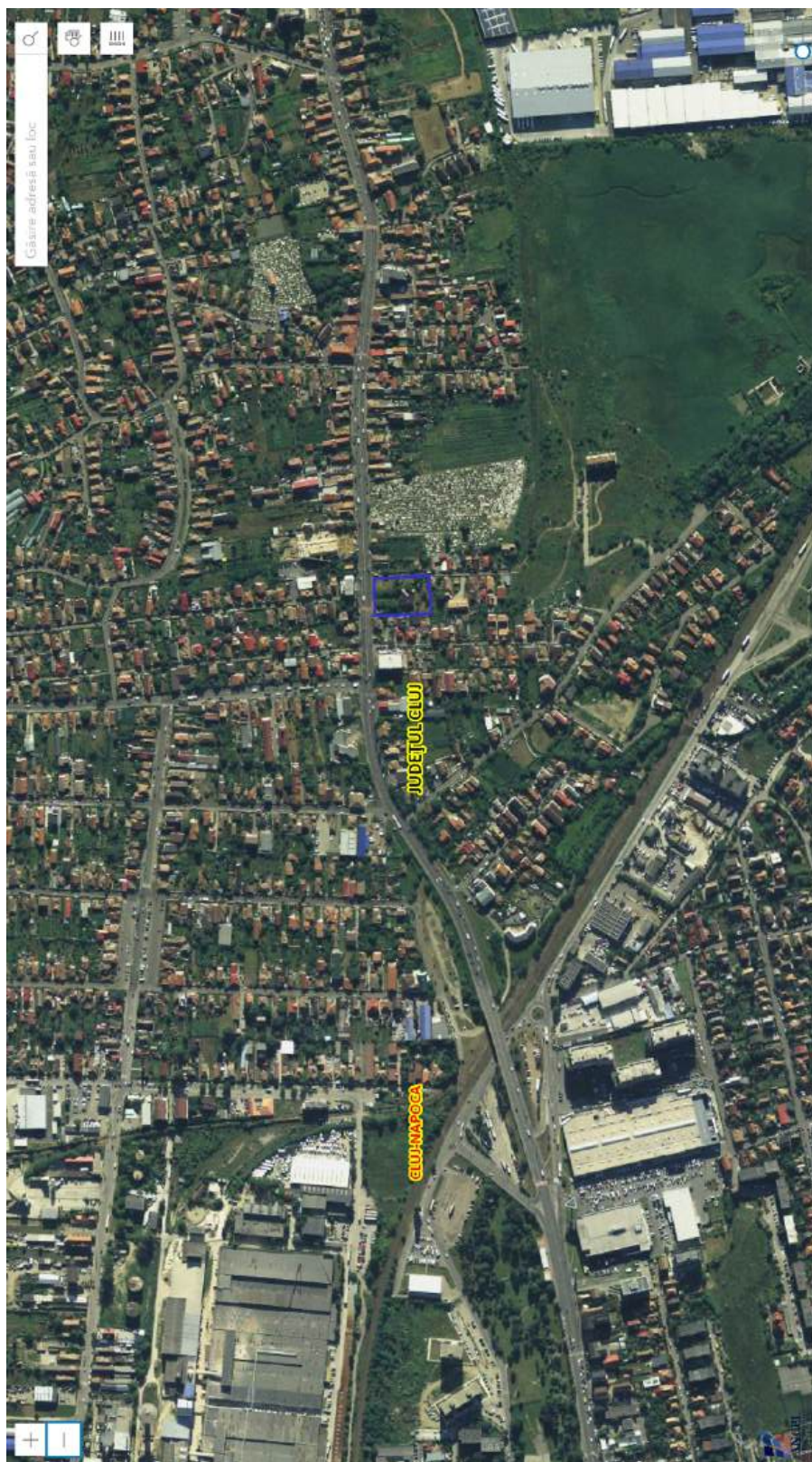


7. Imobil situat pe str. Fântânele, nr. 3





8. Imobil situat pe str. Traian Vuia, nr. 26



8.3 Abordarea prin piață. Comparabile. Calcul

1. Imobil situat pe strada Horea, nr. 40

Comparabila A

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriere-ideal-firme-birou-cabinet-spaiu-comercial-apartament-IDyFtF>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Agentie imobiliara Geosline Drilling >

◀ Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



3 / 15



!!! ÎNCHIRIERE !!! IDEAL Firme Birou Cabinet Spațiu comercial !!! Apartament

500 € /lună

 Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Sergiu Serban

Anunț agenție

☎ 0726 385 898

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

Dublă acțiune

Decongestionant



Spațiu comercial de închiriat

 70m²

 aer condiționat

Etaj:	1
Destinatia proprietatii:	fără informații
Tip clădire:	bloc
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Caracteristici



Descriere

ÎNCHIRIERE Centru / Piața Mihai Viteazul
IDEAL PENTRU FIRME, BIROURI, CABINET
Zona Decebal – Cinema Florin Piersic
(Parcare în curte interioară inclusă)

Recomandăm spre închiriere apartament compus din:

- 3 camere
- bucătărie
- hol
- baie
- curte interioară (se poate intra și cu mașina în curte)

Suprafața este de 70m² utili.

Etaj: parter

Orientare: sudică

Apartamentul este situat pe strada Decebal / Centru / Piața Mihai Viteazul. Apartamentul este finisat nemobilat.

Este situat în apropierea magazinelor, mijloacelor de transport în comun, a tuturor punctelor de interes.

Preț: 500€, ușor negociabil

Comparabila B

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/birou-superfinisat-zona-centrala-strada-somesului-parcare-IDB6Op>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

REMS REMS >

◀ Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



1/8



Birou superfinisat, zona centrala, strada Somesului, parcare

550 € /lună

 Strada Somesului, Centru, Cluj-Napoca, Cluj



Claudiu Truta
Anunț agentie
0728 035 884

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

76

Birou superfinisat, zona centrala, strada Somesului, parcare

550 € /lună

 **Strada Somesului, Centru, Cluj-Napoca, Cluj**

Spațiu comercial de închiriat

 56m²

Etaj:	fără informații
Destinatia proprietatii:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații

Caracteristici



Descriere

Va propunem spre inchiriere spatiu birou, situat pe strada Somesului, la etajul 1 al unei cladiri mixte, cu regimul de inaltime D+P+3E.

Proprietatea dispune de o suprafata utila de 56 mp, si include o baie complet utilata, chicineta, si zona de office open space.

Se preda finisat complet, si include un loc de parcare subteran, cu posibilitate de a se parca masini in zona.

Este pretabil pentru cabinete, firme IT, contabilitate.

Pentru detalii suplimentare va stam la dispozitie.

Mai puțin 

Comparabila C

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-nchiriat-spaiu-de-birouri-60-mp-zona-sora-IDBdlC>

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează





De închiriat spațiu de birouri 60 mp zona Sora

500 € /lună

 Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

 60m²

 /A acces asfaltat

 Încălzire

Lilla Toth

Anunț agentie

 0748 539 135

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

78

De închiriat spațiu de birouri 60 mp zona Sora

500 € /lună

 Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

 60m²

 acces asfaltat

 încălzire

Etaj:	1
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip clădire:	clădire istorică
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Caracteristici



Descriere

Reform imobiliare vă oferă spre închiriere spațiu de birouri 60 mp în zona Sora. Spațiul situat la etajul 1 cu intrare dintr-o curte interioară este compartimentat în 2 încăperi, o debara, o baie și un balcon. Are centrală proprie. Spațiul este disponibil din 1 martie. Există interfon la intrare. Se închiriază nemobilat la prețul de 500 euro.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABIL A A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Preț chirie de ofertă / tranzacție (Euro)		500	550	500
PREȚ CHIRIE (EUR/mp)		7,14	9,82	8,33
Marjă negociere (%)		0,14%	0,18%	0,10%
Marjă negociere (Euro)		0,70	1,00	0,50
Suprafață (mp)		70	56	60
Preț după negociere		6,44	8,82	7,83
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
<u>1. Drept de proprietate transmis</u>	real principal	real principal	real principal	real principal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		6,44	8,82	7,83
<u>2. Condiții de finanțare</u>	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		6,44	8,82	7,83
<u>3. Condiții de vânzare</u>	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		6,44	8,82	7,83
<u>4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare</u>	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		6,44	8,82	7,83
<u>5. Condiții de piață</u>	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		6,44	8,82	7,83
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
<u>6. Localizare</u>	Horea, 40	Decebal	Someșului	Sora
Ajustare (%)		16%	11%	19%

Ajustare (Euro)		1,00	1,00	1,50
<u>7. Vad comercial</u>	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustată		5,44	7,82	6,33
CARACTERISTICI FIZICE				
<u>8. Suprafața utilă (mp)</u>		70	56	60
Ajustare (%)		0%	-13%	0%
Ajustare (Euro)		0	-1	0
<u>9. Stare tehnica generala spațiu propriu-zis</u>	buna	buna	buna	buna
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>10. Finisaje</u>	moderne	moderne	moderne	moderne
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>11. Sistem de încălzire</u>	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>12. Termoizolație exterioara</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>13. Anexe</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>14. Aspect general imobil</u>	satisfacatoare	buna	buna	buna
Ajustare (%)		-18%	-13%	-16%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>15. Limitări de utilizare</u>	cab. medical	nu	nu	nu
Ajustare (%)		-18%	-13%	-16%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>Amenajări efectuate de chiriași</u>	da	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		-36%	-38%	-47%
Ajustare (Euro)		-2	-3	-3
<u>Utilizare</u>	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici (%)		-57%	-65%	-60%
Ajustare netă pentru caracteristici (Euro)		-3	-5	-4
Preț ajustat (Euro)		3,47	3,82	4,33

AJUSTARE TOTALA NETA ABSOLUTĂ (Euro)		-3	-5	-4
Ajustare TOATAL NETA PROCENTUALĂ (%)		-57,42%	-65,38%	-59,80%
NUMĂR AJUSTĂRI		4	5	4
AJUSTARE TOTALA BRUTA (Euro)		5	7	7
AJUSTARE TOTALA BRUTA PROCENTUALA (%)		88,46%	88,05%	98,10%
PENTRU		COMPARABILA A	S-A APLICAT CEA MAI MICĂ AJUSTARE TOTALĂ BRUTĂ	
VALOARE DE PIAȚĂ A CHIRIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) - EURO	3,47			
Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ A, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobililiară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.				

2. Imobil situat pe strada Băița, nr. 9

Comparabila A

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-4-birouri-bucatarie-2-bai-100mp-dorobantilor-IDzUab>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

BLITZ BLL. >

← Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



3 / 18



Spatiu birouri, 4 birouri, bucatarie, 2 bai, 100mp, Dorobantilor

900 € /lună

Gheorgheni, Cluj-Napoca, Cluj



BLITZ Romania
Anunț agentie
☎ 0264 333 777

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

900 € /lună

 Gheorgheni, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

 100m²

 parcare

Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	2024-08-27
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Descriere

Va propune spre închiriere spațiu de birouri pentru închiriere pe strada Dorobanților cu suprafața de 100mp dispus pe două nivele. La primul nivel găsiți un hol de acces, un birou, o bucatărie cu loc de luat masă, o baie și o debară iar la nivelul al doilea găsiți 3 birouri separate din care unul este prevăzut cu balcon, o baie și acces în pod.

Localizare este un punct forte fiind situată pe strada Dorobanților într-o curte privată.

Pentru vizionare vă rugăm să ne contactați

Cod ofertă / ID BLITZ: P93759

Mai puțin 

Comparabila B

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-de-inchiriat-60-mp-gheorgheni-IDAUsM>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

RE/MAX
RE/MAX Intin...

← Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



storia

2 / 9



Spatiu birouri de inchiriat 60 mp Gheorgheni

540 € /lună

Strada Colonia Borhanci, Becas, Cluj-Napoca, Cluj



Marin Marie
Anunț agentie
☎ 0731 066 106

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spatiu birouri de inchiriat 60 mp Gheorgheni

540 € /lună

 **Strada Colonia Borhanci, Becas, Cluj-Napoca, Cluj**

Spațiu comercial de închiriat

 60m²

Etaj: fără informații

Destinatia proprietatii: birouri

Tip clădire: fără informații

Liber de la: fără informații

Tip vânzător: agenție

Stare: fără informații

Caracteristici



Descriere

Spatiul de birouri situat la parterul inalt al unui bloc de locuinte din cartierul Gheorgheni, str. C-tin Brancusi este recent renovat si se afla la prima inchiriere.

Dispune de 2 incaperi luminoase, baie si zona pentru amenajarea unei bucatarii la nevoie plus o incapere pentru arhiva, depozitare, etc.

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birou-in-zona-tribunalului-IDB5NK>

87

Spatiu de birou in zona Tribunalului

700 € /lună

 Marasti, Cluj-Napoca, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

 60m²

Etaj:	fără informații
Destinatia proprietatii:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Caracteristici



Descriere

Koncept Imobiliare va ofera spre inchiriere un spatiu de birouri in zona centrala, pe strada Dorobantilor, langa Tribunal. Spatiul este situat la etajul 1 intr-o cladire de 3 etaj si are o suprafata de 60 mp, fiind compartimentat astfel: 2 camere, bucatarie si baie. Spatiul se inchiriaza utilat cu: frigider, masina de spalat vase, cafetiera. Orientarea spatiului este spre sud si dispune de finisaje de calitate. Datorita zonei si a compartimentarii, spatiul se preteaza pentru diverse activitati de birou. Pentru informatii suplimentare, programarea unei vizionari sau pentru a va prezenta oferta noastra completa, nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau la sediul agentiei noastre de pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj-Napoca.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Preț chirie de ofertă / tranzacție (Euro)		900	540	700
PREȚ CHIRIE (EUR/mp)		9,00	9,00	11,67
Marjă negociere (%)		0,11%	0,19%	0,07%
Marjă negociere (Euro)		1,00	1,00	0,50
Suprafață (mp)		100	60	60
Preț după negociere		8,00	8,00	11,17
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
<u>1. Drept de proprietate transmis</u>	real principal	real principal	real principal	real principal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		8,00	8,00	11,17
<u>2. Condiții de finanțare</u>	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		8,00	8,00	11,17
<u>3. Condiții de vânzare</u>	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		8,00	8,00	11,17
<u>4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare</u>	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		8,00	8,00	11,17
<u>5. Condiții de piață</u>	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		8,00	8,00	11,17
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
<u>6. Localizare</u>	Băița, 9	Dorobanți	C-tin Brâncusi	Tribunal
Ajustare (%)		13%	13%	13%
Ajustare (Euro)		1,00	1,00	1,50

<u>7. Vad comercial</u>	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustată		7,00	7,00	9,67
CARACTERISTICI FIZICE				
<u>8. Suprafața utilă (mp)</u>		100	60	60
Ajustare (%)		0%	-14%	0%
Ajustare (Euro)		0	-1	0
<u>9. Stare tehnica generala spațiu propriu-zis</u>	buna	buna	buna	buna
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>10. Finisaje</u>	moderne	moderne	moderne	moderne
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>11. Sistem de încălzire</u>	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>12. Termoizolație exterioara</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>13. Anexe</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>14. Aspect general imobil</u>	satisfacatoare	buna	buna	buna
Ajustare (%)		-14%	-14%	-10%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>15. Limitări de utilizare</u>	cab. medical	nu	nu	nu
Ajustare (%)		-14%	-14%	-10%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>Amenajări efectuate de chiriași</u>	da	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		-51%	-43%	-31%
Ajustare (Euro)		-4	-3	-3
<u>Utilizare</u>	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici (%)		-67%	-73%	-38%
Ajustare netă pentru caracteristici (Euro)		-5	-5	-4
Preț ajustat (Euro)		3,43	3,00	7,67
AJUSTARE TOTALA NETA ABSOLUTĂ (Euro)		-5	-5	-4
Ajustare TOATAL NETA PROCENTUALĂ (%)		-67,07%	-73,21%	-38,29%
NUMĂR AJUSTĂRI		4	5	4
AJUSTARE TOTALA BRUTA (Euro)		7	7	7

AJUSTARE TOTALA BRUTA PROCENTUALA (%)	92,07%	98,21%	65,16%
PENTRU COMPARANILA A S-A APLICAT CEA MAI MICĂ AJUSTARE TOTALĂ BRUTĂ			
VALOARE DE PIAȚĂ A CHIRIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) - EURO	3,43		

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ A, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Spatiu Comercial 70mp, Manastur, zona Piata Flora, str. Grigore Alexandr

650 € /lună

 **Manastur, Cluj-Napoca, Cluj**

Spațiu comercial de închiriat

 70m²

Etaj: fără informații

Destinatia proprietatii: fără informații

Tip clădire: fără informații

Liber de la: fără informații

Tip vânzător: **agenție**

Stare: **gata de utilizare**

Caracteristici



 **Video**

Descriere

Klar Imobiliare va propune spre inchiriere spatiu comercial situat in cartierul Manastur, zona Piata Flora, str. Grigore Alexandrescu.

Dispune de acces stradal si este situat pe o artera secundara.

Acesta este disponibil la parterul unei cladiri, are o suprafata utila de 70mp.

Pretabil pentru sediu firma, showroom, activitati cu publicul.

Disponibil imediat.

ID intern: 10098

Comparabila B

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birouri-80mp-total-parcare-manastur-bucium-parcul-colina-IDzGqt>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Goldness Imobiliare

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



1/6



Spatiu de birouri, 80mp total, Parcare, Manastur, Bucium, Parcul Colina

400 € /lună

 Manastur, Cluj-Napoca, Cluj



Georgiana Tila
Anunț agenție
☎ 0751 450 827

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sronia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spațiu comercial de închiriat

 80m²

Etaj:	fără informații
Destinatia proprietatii:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Caracteristici



Descriere

GOLDNESS Imobiliare vă propune spre închiriere un spațiu de birouri la Etajul 1 de 3 camere complet mobilat și utilat sau 1 camera la Parter de 50mp, într-un imobil cu S + P + E1 + M în Cartierul Manastur, Zona Bucium/ Parcul Colina/ Panemar, în apropiere de stațiile de bus/ troleibuz/ taxi.

SPAȚIILE se pot închiria doar pe nivel - Parterul (1 camera) este de 400 Euro, iar Etajul 1 (3 camere) este de 750 EURO.

Situat într-o zonă liniștită, înconjurată de verdețură, spațiul se pretează pentru firme, startup-uri și freelanceri în căutarea unui nou spațiu profesional.

Se oferă în total:

- 3 spații de birouri, dintre care 1 este cu balcon SAU 1 camera la Parter. Toate camerele sunt dotate cu birouri, scaune și spații de depozitare, gata să vă sprijine activitatea zilnică.

- 2 Băi

- Ca spații comune sunt : Sală de Conferințe (echipată cu sistem de videoconferință) și Bucătărie complet echipată.

- Ca Zone de Relaxare aveți la dispoziție canapele în interiorul clădirii și în exterior un spațiu verde cu foisor și loc de grătar, perfect pentru pauze și evenimente de team building.

Dispune de loc parcare privat, dar se poate parca și la liber!

Dacă sunteți interesați de acest spațiu de birouri și doriți să îl vizionați, dar și pentru alte oferte nu ezitați să ne contactați telefonic sau prin e-mail. Vă stăm la dispoziție!

Comparabila C

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-cluj-napoca-manastur-237421234>

Spatiu pentru birouri cu 2 camere
Mănăstur, Județul Cluj - [Vezi Hartă](#)

10 € / mp / lună
420 € / lună



[Raportează anunț](#)



Andrei Vintu
Agent
Transylvania Imobiliare PRO

0752482703
0748155339

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Activati](#)

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți...



Descriere

Spatiu pentru birouri cu 2 camere

Transylvania Imobiliare va prezinta spre inchiriere acest spatiu de birouri, situat in zona Manastur.

Este o proprietate situata la parterul unei cladiri.

Imobilul este compus din 3 incaperi.

Este dotat cu geamuri termopan, usi de lemn, parchet si centrala proprie.

Imobilul se preteaza pentru sediu de firma dar si pentru locuinta.

Pentru detalii suplimentare nu ezitati sa ne contactati!

CP2088201

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 50.4 mp

Nr incaperi: 2

Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

pretinchiriere: 420

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 10

monedainchiriereunitar: EUR



30

CA

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Preț chirie de ofertă / tranzacție (Euro)		650	400	420
PREȚ CHIRIE (EUR/mp)		6,50	6,67	7,00
Marjă negociere (%)		0,15%	0,25%	0,12%
Marjă negociere (Euro)		1,00	1,00	0,50
Suprafață (mp)		100	60	60
Preț după negociere		5,50	5,67	6,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
<u>1. Drept de proprietate transmis</u>	real principal	real principal	real principal	real principal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		5,50	5,67	6,50
<u>2. Condiții de finanțare</u>	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		5,50	5,67	6,50
<u>3. Condiții de vânzare</u>	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		5,50	5,67	6,50
<u>4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare</u>	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		5,50	5,67	6,50
<u>5. Condiții de piață</u>	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		5,50	5,67	6,50
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
<u>6. Localizare</u>	G. Alex	G. Alex	Buciumi	Mănastur
Ajustare (%)		18%	18%	23%
Ajustare (Euro)		1,00	1,00	1,50

<u>7. Vad comercial</u>	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustată		4,50	4,67	5,00
CARACTERISTICI FIZICE				
<u>8. Suprafața utilă (mp)</u>		100	60	60
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>9. Stare tehnica generala spațiu propriu-zis</u>	buna	buna	buna	buna
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>10. Finisaje</u>	moderne	moderne	moderne	moderne
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>11. Sistem de încălzire</u>	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>12. Termoizolație exterioara</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>13. Anexe</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>14. Aspect general imobil</u>	satisfacatoare	buna	buna	buna
Ajustare (%)		-11%	-11%	-10%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>15. Limitări de utilizare</u>	cab. medical	nu	nu	nu
Ajustare (%)		-11%	-11%	-10%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>Amenajări efectuate de chiriași</u>	da	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		-46%	-64%	-60%
Ajustare (Euro)		-2	-3	-3
<u>Utilizare</u>	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici (%)		-50%	-68%	-57%
Ajustare netă pentru caracteristici (Euro)		-2	-3	-3
Preț ajustat (Euro)		3,45	2,67	4,00
AJUSTARE TOTALA NETA ABSOLUTĂ (Euro)		-2	-3	-3
Ajustare TOATAL NETA PROCENTUALĂ (%)		-49,60%	-68,07%	-56,92%
NUMĂR AJUSTĂRI		4	4	4
AJUSTARE TOTALA BRUTA (Euro)		4	5	6

AJUSTARE TOTALA BRUTA PROCENTUALA (%)	85,96%	103,36%	103,08%
PENTRU COMPARANILA A S-A APLICAT CEA MAI MICĂ AJUSTARE TOTALĂ BRUTĂ			
VALOARE DE PIAȚĂ A CHIRIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) - EURO	3,45		

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ A, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

4. Imobil situat pe str. Galaxiei, nr. 13

Comparabila A

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-cluj-napoca-andrei-muresanu-200944777>

Inchiriere Spatiu de Birouri 45mp Andrei Muresanu

Andrei Muresanu, Judetul Cluj - [Vezi Harta](#)

12,11 € / mp / lună

545 € / lună



Salvează 6



Raportează anunț

[Vezi Harta](#)

Descriere

Razvan Matei
Broker Imobiliar
MATIMOBILIARE PRO

0741995599
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

inmobiliare.ro
Vrei un credit
croit pentru tine?
Profită acum de cea mai mică dobândă

Descriere

Inchiriere Spatiu de Birouri 45mp Andrei Muresanu

Inchiriere spatiu de birouri in vila cu o suprafata de 45mp in cartierul Andrei Muresanu - str Iosif Vulcan / Ady Endre.

Spatiul are intrare separata de restul casei si dispune de un hol/ baie/bucatarie si doua incaperi ce pot fi separate.

Pret - 545euro/luna cu posibilitatea de a parca in curte sau in fata imobilului.

Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ma contactati telefonic sau pe adresa de email din anunt.

ID intern: MAT308

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 45 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 2

pretinchiriere: 545

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 12.11****

Afișati numărul de telefon

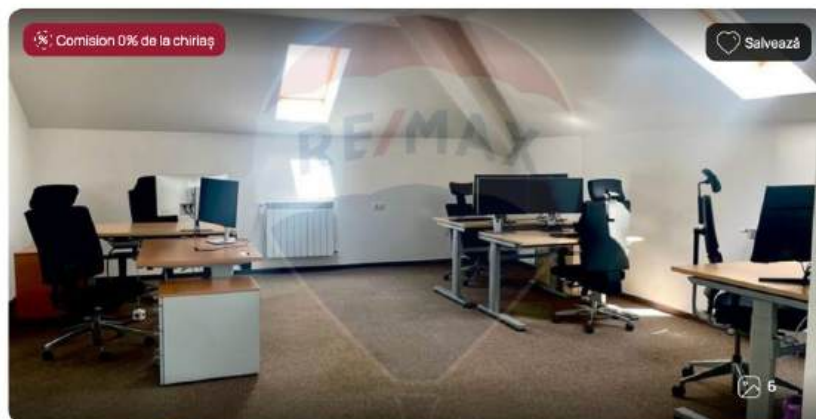
monedainchiriereunitar: EUR

Comparabila B

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-cluj-napoca-andrei-muresanu-218203950>

De inchiriat - Spatiu de birouri in Andrei Muresanu

Andrei Muresanu, Județul Cluj - [Vezi Hartă](#)



[Raportează anunț](#)

[9 Vezi Hartă](#)

10 € + TVA / mp / lună

1.000 € + TVA / lună



Laura Bud
Sales Associate

REMAX BEST PARTNERS **PRO**



0371788551
0755 050403

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger

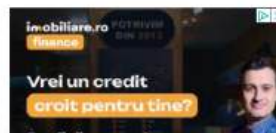


Copiază



Activează notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

[Activati](#)



Descriere

De inchiriat - Spatiu de birouri in Andrei Muresanu



Spatiu de birouri situat la mansarda unei vile in Andrei Muresanu, zona linistita si foarte accesibila. Echipat si utilat, are o suprafata de 100 mp open space si o bucatarie utilata si mobilata plus un balcon/terasa generoasa. In valoarea chiriei va fi inclus si un loc de parcare in curte. In spatiul de birou incap in jur de 8-10 posturi de lucru.

Se mai ofera si accesul la o sala de sedinte de aproximativ 20 mp situata la demisol.

Ca si dotari ale spatiului amintim aer conditionat, retea potrivita pentru activitati de IT, mobilier pentru 6 posturi de lucru.

Se prefera inchirierea catre o firma care nu are o activitate galagioasa.

Nr terase: 1

Nr grupuri sanitare: 1

Nr incaperi: 2

Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

pretinchiriere: 1000

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 10

monedainchiriereunitar: EUR

Comparabila C

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-cluj-napoca-andrei-muresanu-204475690>

Spatiu pentru birouri, Andrei Muresanu, zona piata Engels

Andrei Mureșanu, Județul Cluj - [Vezi Hartă](#)

8.33 € + TVA / mp / lună

1.000 € + TVA / lună



Salvează

6



Raportează anunț

Vezi Hartă

Calin Pipas
Broker
WELT IMOBILIARE (PRO)

0364 644 444
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati



Descriere

Spatiu pentru birouri, Andrei Muresanu, zona piata Engels

Se inchiriaza in zona piata Engels, spatiu pentru activitati de birou.

Spatiul este dispus la etajul 2 si demisol in suprafata utila de 120mp (fara casa scarii).

Imobilul se prezinta in conditii foarte bune, bine intretinut, luminos, casa scarii spatioasa.

Etaj 2 are o camera mare (57mp) cu iesire la terasa, 1 baie, 1 bucatarie si inca 1 camera la demisol (22 mp)

Exista posibilitate de 1 loc de parcare in curte .

Pentru mai multe detalii si programarea unei vizionari contactati-ne cu incredere!

Structura rezistenta: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 144 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 2

Utilitati - Sistem incalzire (Calorifere) ; Climatizare (Aer conditionat) ; Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)

Finisaje - Izolatii termice (Bloc izolat termic) ; Podele (Gresie,Parchet) ; Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Dotari imobil (Interfon)

pretinchiriere: 1000

monedainchiriere: EUR

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Preț chirie de ofertă / tranzacție (Euro)		545	1.190	1.190
PREȚ CHIRIE (EUR/mp)		12,11	11,90	9,92
Marjă negociere (%)		0,37%	0,04%	0,04%
Marjă negociere (Euro)		2,00	0,50	0,50
Suprafață (mp)		45	100	120
Preț după negociere		10,11	11,40	9,42
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
<u>1. Drept de proprietate transmis</u>	real principal	real principal	real principal	real principal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		10,11	11,40	9,42
<u>2. Condiții de finanțare</u>	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		10,11	11,40	9,42
<u>3. Condiții de vânzare</u>	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		10,11	11,40	9,42
<u>4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare</u>	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		10,11	11,40	9,42
<u>5. Condiții de piață</u>	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		10,11	11,40	9,42
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
<u>6. Localizare</u>	Galaxiei	Ady Endre	A. Muresan	P-ta Engels
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		-	-	-

<u>7. Vad comercial</u>	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustată		10,11	11,40	9,42
CARACTERISTICI FIZICE				
<u>8. Suprafața utilă (mp)</u>		45	100	120
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>9. Stare tehnica generala spațiu propriu-zis</u>	buna	buna	buna	buna
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>10. Finisaje</u>	moderne	moderne	moderne	moderne
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>11. Sistem de încălzire</u>	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>12. Termoizolație exterioara</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>13. Anexe</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>14. Aspect general imobil</u>	satisfacatoare	buna	buna	buna
Ajustare (%)		-5%	-4%	-5%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>15. Limitări de utilizare</u>	cab. medical	nu	nu	nu
Ajustare (%)		-5%	-4%	-5%
Ajustare (Euro)		-2	-1	-1
<u>Amenajări efectuate de chiriași</u>	da	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		-46%	-44%	-32%
Ajustare (Euro)		-5	-5	-3
<u>Utilizare</u>	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici (%)		-56%	-53%	-42%
Ajustare netă pentru caracteristici (Euro)		-6	-6	-4
Preț ajustat (Euro)		3,32	5,40	5,42
AJUSTARE TOTALA NETA ABSOLUTĂ (Euro)		-6	-6	-4
Ajustare TOATAL NETA PROCENTUALĂ (%)		-55,98%	-52,63%	-42,48%
NUMĂR AJUSTĂRI		3	3	3
AJUSTARE TOTALA BRUTA (Euro)		6	6	4

AJUSTARE TOTALA BRUTA PROCENTUALA (%)	55,98%	52,63%	42,48%
PENTRU COMPARANILA A S-A APLICAT CEA MAI MICĂ AJUSTARE TOTALĂ BRUTĂ			
VALOARE DE PIAȚĂ A CHIRIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) - EURO	3,32		

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ A, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

5. Imobil situat pe str. Padin, nr. 20

Acesta este situat în proximitatea imobilului de pe str. G. Alexandrescu, nr. 5.

Faptul că se află la parterul unui bloc de 10 etaje, starea anumitor spații din interior care sunt tangente cu conductele de canalizare (sunt constant inundate) ne determină să ajustăm valoarea unitară. Avem:

VALOARE DE PIAȚĂ A CHIRIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT : 2,97 euro/mp

Comparabilia A

[De vânzare](#) ▾
 [De închiriat](#) ▾
 [Ansambluri rezidențiale](#) ▾
 [Companii](#) ▾
 [Index Cartiere](#)

Contul meu

Adaugă anunț

REFORM Reform >

< Înapoi la listă
 Distribuie Salvează

De închiriat spațiu birou Piața Unirii

400 € /lună

Centru, Cluj-Napoca, Cluj

Lilla Toth
 Anunț agenție
 ☎ 0748 539 135

Nume*

 Email*

 +40 Număr de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

De închiriat spațiu birou Piața Unirii

400 € /lună

 **Centru, Cluj-Napoca, Cluj**

Spațiu comercial de închiriat

 38m²

 acces asfaltat

 încălzire

Etaj:	1
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip clădire:	clădire istorica
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	necesita renovare

Descriere

Agenția Reform vă oferă spre închiriere un spațiu de birouri de 38 mp, semidecomandat, cu 1 încăpere, hol (recepție), grup sanitar și o chichinetă, în zonă ultracentrală. Spațiul se află la etajul 1 a unei clădiri istorice situată într-o curte interioară. Acesta este dotat cu centrală termică proprie, geamuri termopan, gresie, faianță și parchet. Dispune de access la terasă, și este contorizat separat. Se închiriaza la prețul de 400 euro.

Mai puțin 

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/birouri-3-incaperi-65mp-cu-mobilier-zona-umf-pasteur-IDBisl>

112

600 € /lună

 **Centru, Cluj-Napoca, Cluj**

Spațiu comercial de închiriat

 65m²

 aer condiționat

Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Caracteristici



Descriere

Se inchiriaza spatiu pentru activitati de birou situat peste drum de Spitalul de Boli Infectioase din zona Pasteur UMF

Intrare se face intr-o camera potrivita si ca receptie sau sala de asteptare, 2 camere decomandate, baie si chicinaș

Imobilul din care face parte spatiul este o clădire tip vila doar cu activitati de servicii, fara locuinte.
Disponibil din Octombrie 2024

Mai puțin 

Comparabila C

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-cluj-napoca-ultracentral-198920296>

Spatiu de birouri /apartament 50mp, parter, Ultracentral, blv. Eroilor

Ultracentral, Județul Cluj - [Vezi Hartă](#)

13 € / mp / lună

650 € / lună



Salvează



Raportează anunț

[Vezi Hartă](#)



Denisa Rada
Manager
REMAX EXPRESS **PRO**

0371780816

0740 023320 / 0784 531909

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 WhatsApp

 Facebook

 Messenger

 Copiază



Activează notificările ecum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

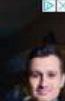
Activati



NOI TRIMITAM ÎN 2013

Vrei un credit

croit pentru tine?



114

Descriere

Spatiu de birouri /apartament 50mp, parter, Ultracentral, blv. Eroilor

Nou !

Spatiu de inchiriat situat ultracentral , strada Eroilor , parter , cu acces direct din trotuar in curtea interioara.

Compartimentarea este realizata astfel : hol cu acces spre 2 camere de aproximativ 22 mp si 16 mp, 2 bai si 1 chicina.eta.

Renovarea a fost realizata de curand , astfel vei beneficia de o zona curata , igienizata , luminoasa si confortabila pentru bussinesul tau.

Inaltimea interioara este de aproximativ 3 m. Centrala termica este noua iar cu ajutorul caloriferelor montate in fiecare incapere vei putea controla eficient confortul si costurile .

Consider spatiul potrivit pentru sedii firme sau activitati de birou , agentii , cabinete etc.

Disponibil imediat.

Nr grupuri sanitare: 2

Nr incaperi: 2

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Utilitati generale (Telefon)

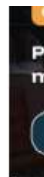
pretinchiriere: 650

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 13

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat



VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Preț chirie de ofertă / tranzacție (Euro)		400	600	650
PREȚ CHIRIE (EUR/mp)		10,00	9,23	13,00
Marjă negociere (%)		0,50%	0,08%	0,15%
Marjă negociere (Euro)		2,00	0,50	1,00
Suprafață (mp)		40	65	50
Preț după negociere		8,00	8,73	12,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
<u>1. Drept de proprietate transmis</u>	real principal	real principal	real principal	real principal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		8,00	8,73	12,00
<u>2. Condiții de finanțare</u>	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		8,00	8,73	12,00
<u>3. Condiții de vânzare</u>	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		8,00	8,73	12,00
<u>4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare</u>	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		8,00	8,73	12,00
<u>5. Condiții de piață</u>	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		8,00	8,73	12,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
<u>6. Localizare</u>	V. Babes	P-ța Unirii	Pasteur	Eroilor
Ajustare (%)		0%	11%	0%
Ajustare (Euro)		-	1,00	-

<u>7. Vad comercial</u>	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustată		8,00	7,73	12,00
CARACTERISTICI FIZICE				
<u>8. Suprafața utilă (mp)</u>		40	65	50
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>9. Stare tehnica generala spațiu propriu-zis</u>	buna	buna	buna	buna
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>10. Finisaje</u>	moderne	moderne	moderne	moderne
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>11. Sistem de încălzire</u>	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>12. Termoizolație exterioara</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>13. Anexe</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>14. Aspect general imobil</u>	satisfacatoare	buna	buna	buna
Ajustare (%)		-6%	-6%	-4%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>15. Limitări de utilizare</u>	cab. medical	nu	nu	nu
Ajustare (%)		-6%	-6%	-4%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>Amenajări efectuate de chiriași</u>	da	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		-32%	-52%	-42%
Ajustare (Euro)		-3	-4	-5
<u>Utilizare</u>	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici (%)		-44%	-53%	-50%
Ajustare netă pentru caracteristici (Euro)		-4	-4	-6
Preț ajustat (Euro)		4,45	4,73	6,00
AJUSTARE TOTALA NETA ABSOLUTĂ (Euro)		-4	-4	-6
Ajustare TOATAL NETA PROCENTUALĂ (%)		-44,38%	-53,22%	-50,00%
NUMĂR AJUSTĂRI		3	4	3
AJUSTARE TOTALA BRUTA (Euro)		4	6	6

AJUSTARE TOTALA BRUTA PROCENTUALA (%)	44,38%	76,13%	50,00%
PENTRU COMPARANILA A S-A APLICAT CEA MAI MICĂ AJUSTARE TOTALĂ BRUTĂ			
VALOARE DE PIAȚĂ A CHIRIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) - EURO	4,45		

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ A, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

7. Imobil situat pe str. Fântânele, nr. 3

Comparabila A

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-cluj-napoca-grigorescu-220601762>

Spatiu de inchiriat, cheltuieli incluse, loc de parcare, zona strazii Donath

Grigorescu, Județul Cluj - Vezi Hartă

11,25 € / mp / lună

450 € / lună



Raportează anunț



Descriere

BLITZ Romania
BLITZ (PRO)

0264333777
Apelează acum

Trmite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

Imobiliare.ro
Finanțe

Vrei un credit
croat pentru tine?

Profită acum de cea mai mică dobândă

Descriere

Spatiu de inchiriat, cheltuieli incluse, loc de parcare, zona strazii Donath

Blitz ofera spre inchiriere spatiu de birouri situat in cartierul Grigorescu, intr-o locatie usor accesibila, avand in apropiere magazine si mijloace de transport in comun. Cladirea este localizata la strada principala, iar spatiul este pozitionat la etajul 1 al unui imobil cu 2 etaje. Din spatiul total se pot inchiria 2 birouri individuale. Sala de conferinta, cele 2 bai si sala de mese plus bucataria sunt spatii comune. Parcarea este asigurata in fata imobilului.

Te asteptam la vizionare

Cod oferta / ID BLITZ: P65986

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 0

Suprafata construita: 0 mp

Nr garaje: 0

pretinchiriere: 450

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Azi

Comparabila B

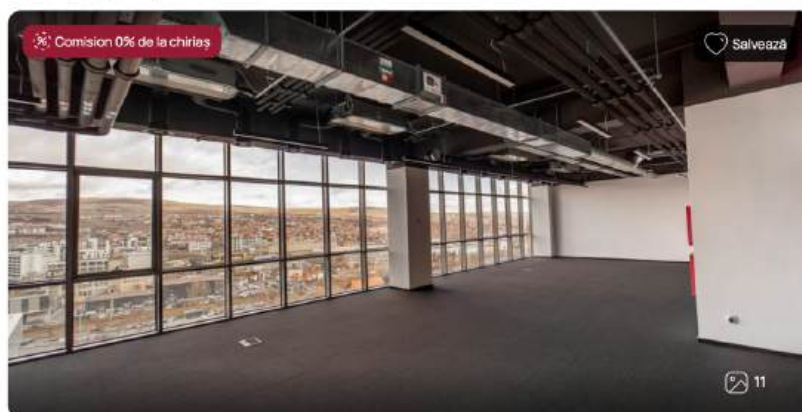
Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-cluj-napoca-grigorescu-240929899>

Închiriere Spațiu Birou Clasă A în Clădire Premium - 37 mp

Grigorescu, Județul Cluj - [Vezi Hartă](#)

10 €/mp / lună

370 € / lună



[Raportează anunț](#)



Novis Plaza
TRANSILVANIA
CONSTRUCTII SA PRO

0724351373
0722757144 /
0729218211

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



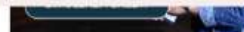
[Activati](#)

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

imobiliare.ro potrivite
financiar

Vrei un credit
croit pentru tine?

Novis Plaza este o clădire premium de Clasa A, care se ridică la cele mai înalte standarde de siguranță, confort și sustenabilitate, oferind o perspectivă contemporană asupra spațiilor de birouri.



Oportunitate de închiriere spațiu de birou, finisat, luminos și modern, în zona Tetarom I, în incinta Centrului Integrat de Business Novis Plaza - Clădire Verde certificată (BREEAM Excellent)!

Suprafață închirială = 37 mp

Avantaje:

- costuri de închiriere cu 30% mai mici decât prețul mediu al pieței;
- costuri scăzute cu utilitățile datorită standardelor CL...

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: XSRP9403G

Actualizat în: 10.09.2024

Tip imobil:	Clădire de birouri	Regim înălțime:	P+7E
Suprafața utilă totală:	37 mp	Destinație recomandată:	Clădire de birouri

Alte detalii:

Novis Plaza este o clădire premium de Clasa A, care se ridică la cele mai înalte standarde de siguranță, confort și sustenabilitate, oferind o perspectivă contemporană asupra spațiilor de birouri.

Oportunitate de închiriere spațiu de birou, finisat, luminos și modern, în zona Tetarom I, în incinta Centrului Integrat de Business Novis Plaza - Clădire Verde certificată (BREEAM Excellent)!

Suprafață închirială = 37 mp

Comparabila C

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-spatiu-de-birouri-75-mp-zona-grigorescu-IDv44I>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

BLING IMOB INVEST SRL >

← Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



2 / 2



Oportunitate! Spatiu de birouri, 75 mp, zona Grigorescu

637 € /lună

Grula, Cluj-Napoca, Cluj

Manager Agentie
Anunț agentie
☎ 0364 808 888

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spațiu comercial de închiriat

 75m²

Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații

Caracteristici



Descriere

Va propunem spre închiriere spațiu pretabil pentru birouri în zona Grigorescu. Este poziționat la parterul unei clădiri cu regimul de înălțime D+P+1.

Suprafața utilă este de 75 mp. iar compartimentarea se prezintă astfel: 1 încăpere open space.

Clădirea dispune de cantină, parcare privată, terasă și un loc de relaxare comun în exterior.

ID extern: P1276

Mai puțin 

Actualizat: 13.09.2024

Publicat: 17.05.2023

ID: 7642164

 **Raportează**

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Preț chirie de ofertă / tranzacție (Euro)		450	370	637
PREȚ CHIRIE (EUR/mp)		11,25	10,00	8,49
Marjă negociere (%)		0,22%	0,14%	0,16%
Marjă negociere (Euro)		1,00	0,50	1,00
Suprafață (mp)		40	37	75
Preț după negociere		10,25	9,50	7,49
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
<u>1. Drept de proprietate transmis</u>	real principal	real principal	real principal	real principal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		10,25	9,50	7,49
<u>2. Condiții de finanțare</u>	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		10,25	9,50	7,49
<u>3. Condiții de vânzare</u>	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		10,25	9,50	7,49
<u>4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare</u>	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		10,25	9,50	7,49
<u>5. Condiții de piață</u>	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		10,25	9,50	7,49
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
<u>6. Localizare</u>	Fântânele, 3	Donath	Tetrarom	Grigorescu
Ajustare (%)		0%	11%	0%
Ajustare (Euro)		-	1,00	-

<u>7. Vad comercial</u>	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustată		10,25	8,50	7,49
CARACTERISTICI FIZICE				
<u>8. Suprafața utilă (mp)</u>		40	37	75
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>9. Stare tehnica generala spațiu propriu-zis</u>	buna	buna	buna	buna
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>10. Finisaje</u>	moderne	moderne	moderne	moderne
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>11. Sistem de încălzire</u>	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>12. Termoizolație exterioara</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>13. Anexe</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>14. Aspect general imobil</u>	satisfacatoare	buna	buna	buna
Ajustare (%)		-20%	-24%	-7%
Ajustare (Euro)		-2	-2	-1
<u>15. Limitări de utilizare</u>	cab. medical	nu	nu	nu
Ajustare (%)		-5%	-6%	-7%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>Amenajări efectuate de chiriași</u>	da	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		-44%	-47%	-67%
Ajustare (Euro)		-4	-4	-5
<u>Utilizare</u>	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici (%)		-68%	-66%	-80%
Ajustare netă pentru caracteristici (Euro)		-7	-6	-6
Preț ajustat (Euro)		3,28	4,00	1,49
AJUSTARE TOTALA NETA ABSOLUTĂ (Euro)		-7	-6	-6
Ajustare TOATAL NETA PROCENTUALĂ (%)		-68,00%	-65,94%	-80,07%
NUMĂR AJUSTĂRI		3	4	3
AJUSTARE TOTALA BRUTA (Euro)		7	8	6

AJUSTARE TOTALA BRUTA PROCENTUALA (%)	68,00%	87,00%	80,07%
PENTRU COMPARANILA A S-A APLICAT CEA MAI MICĂ AJUSTARE TOTALĂ BRUTĂ			
VALOARE DE PIAȚĂ A CHIRIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) - EURO	3,28		

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ A, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

8. Imobil situat pe strada T. Vuia, nr. 26

Comparabila A

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birou-100-mp-2-etaje-zona-pod-ira-IDzUbD>

BLITZ

BLI...

← Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



1/8



Spatiu de birou, 100 mp, 2 etaje, zona Pod Ira

500 € /lună

 Someseni, Cluj-Napoca, Cluj

BLITZ

BLITZ Romania

Anunț agenție

☎ 0264 333 777

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu Interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spatiu de birou, 100 mp, 2 etaje, zona Pod Ira

500 € /lună

 **Someseni, Cluj-Napoca, Cluj**

Spațiu comercial de închiriat

 100m²

 parcare

Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	2024-09-03
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Descriere

Spatiu finisat situat in zona Semicentrala, pozitionat la etajul 1 si 2 al unei case individuale, si avand suprafata utila de 100 mp, pretabil pentru sediu de firma, activitati IT, etc. Compartimentat din 4 birouri, 2 balcoane, 2 grupuri sanitare. Cladire moderna, ce dispune de geamuri termopan, incalzire prin centrala termica proprie, separare de utilitati, aer conditionat. In pretul afisat sunt incluse si 1 loc de parcare in curtea imobilului! Pentru mai multe detalii si stabilirea unei vizionari, nu ezitati sa ne contactati!

Cod ofertă / ID BLITZ: P3348

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-inchiriere-spatiu-birouri-ultrafinisat-130mp-zona-pod-IDzjtq>

130

Spațiu comercial de închiriat

130m²

aer condiționat

Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații

Caracteristici



Descriere

Exclusivitate! Welt Imobiliare are plăcerea de a vă propune închirierea unui spațiu de birouri preluat în regim de exclusivitate, situat în zona pod Ira. Spațiul este dispus pe un nivel, la Etajul al 2-lea și se închiriază cu mobilier contracost ori nemobilat. Acesta este finisat cu mult bun gust și este compartimentat după cum urmează.

- 130mp:
- 3 încăperi spațioase
- 2 spații tehnice
- 1 baie

Spațiul este situat chiar la Podul Ira, fiind foarte facil accesul cu mijloacele de transport în comun spre centrul orașului. Totodată, prețul de închiriere 8 eur/mp este unul foarte corect în condițiile actuale ale pieței imobiliare.

Spații de parcare incluse în prețul de închiriere!

Vă rugăm să ne contactați pentru detalii și vizionari!

Media

Comparabila C

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-pentru-inchiriere-IDAZ2x>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL >

← Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



3 / 13



Spatiu birouri pentru inchiriere

500 € /lună

 **Someseni, Cluj-Napoca, Cluj**



Andrei Gajzago
Anunț agentie
☎ 0753 989 284

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

132

Spatiu birouri pentru inchiriere

500 € /lună

 **Someseni, Cluj-Napoca, Cluj**

Spațiu comercial de închiriat

 90m²

 încălzire

Etaj:	2
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	2024-07-29
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Caracteristici



Descriere

GDN Imobiliare va prezintă în vederea închirierii un spațiu pentru birouri localizat în zona primăriei Someșeni , pe o strada liniștită retrasă de la artera zgomotoasă.

Acest spațiu este de tip open space si are o suprafață de 90 mp care sunt alcătuiți din spațiul propriu-zis cu acces dublu la un balcon spațios ,o chicineta si grupul sanitar .

Acest imobil este dotat cu sistem de supraveghere iar accesul in birou se face prin intermediul unei clanțe cu cifru digital .

Toate utilitățile sunt cu contorizare separată ,încălzirea se face cu centrala termica proprie, costurile de întreținere fiind foarte rezonabile având in vedere ca este etaj intermediar iar clădirea este izolată termic .

Locuri de parcare sunt disponibile gratuit in imediată apropiere.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Preț chirie de ofertă / tranzacție (Euro)		500	900	500
PREȚ CHIRIE (EUR/mp)		5,00	6,92	5,56
Marjă negociere (%)		0,10%	0,11%	0,20%
Marjă negociere (Euro)		0,50	1,00	1,00
Suprafață (mp)		100	130	90
Preț după negociere		4,50	5,92	4,56
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
<u>1. Drept de proprietate transmis</u>	real principal	real principal	real principal	real principal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		4,50	5,92	4,56
<u>2. Condiții de finanțare</u>	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		4,50	5,92	4,56
<u>3. Condiții de vânzare</u>	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (Euro)		4,50	5,92	4,56
<u>4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare</u>	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		4,50	5,92	4,56
<u>5. Condiții de piață</u>	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoarea ajustată		4,50	5,92	4,56
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
<u>6. Localizare</u>	Traian Vuia, nr. 26	Pod IRA	Pod IRA	Someseni
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		-	-	-

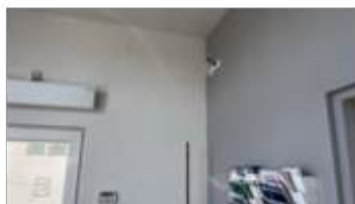
<u>7. Vad comercial</u>	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustată		4,50	5,92	4,56
CARACTERISTICI FIZICE				
<u>8. Suprafața utilă (mp)</u>		100	130	90
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>9. Stare tehnica generala spațiu propriu-zis</u>	buna	buna	buna	buna
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>10. Finisaje</u>	moderne	moderne	moderne	moderne
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>11. Sistem de încălzire</u>	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>12. Termoizolație exterioara</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>13. Anexe</u>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
<u>14. Aspect general imobil</u>	satisfacatoare	buna	buna	buna
Ajustare (%)		-11%	-8%	-11%
Ajustare (Euro)		(0,50)	(0,50)	(0,50)
<u>15. Limitări de utilizare</u>	cab. medical	nu	nu	nu
Ajustare (%)		-11%	-8%	-11%
Ajustare (Euro)		-1	-1	-1
<u>Amenajări efectuate de chiriași</u>	da	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		-20%	-34%	-22%
Ajustare (Euro)		-1	-2	-1
<u>Utilizare</u>	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici (%)		-42%	-51%	-44%
Ajustare netă pentru caracteristici (Euro)		-2	-3	-2
Preț ajustat (Euro)		2,61	2,92	2,56
AJUSTARE TOTALA NETA ABSOLUTĂ (Euro)		-2	-3	-2
Ajustare TOATAL NETA PROCENTUALĂ (%)		-42,00%	-50,65%	-43,90%
NUMĂR AJUSTĂRI		3	3	3

AJUSTARE TOTALA BRUTA (Euro)	2	3	2
AJUSTARE TOTALA BRUTA PROCENTUALA (%)	42,00%	50,65%	43,90%
PENTRU COMPARANILA A S-A APLICAT CEA MAI MICĂ AJUSTARE TOTALĂ BRUTĂ			
VALOARE DE PIAȚĂ A CHIRIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) - EURO	2,61		

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ A, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

8.4 Planşe foto

1. Imobil situat pe str. Horea, nr. 40





2. Imobil situat pe str. Băița, nr. 9





3. Imobil situat pe str. G. Alexandrescu, nr. 5





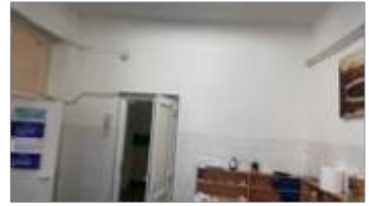
4. Imobil situat pe str. Galaxiei, nr. 13





5. Imobil situat pe str. Padin, nr. 20





6. Imobil situat pe str. V. Babeș, nr. 1



7. Imobil situat pe str. Fântânele, nr. 3





8. Imobil situat pe str. Traian Vuia, nr. 26



