

ANEXA 1
No. HCJ 293 / 2018

CITR
INTRARE/IEȘIRE
Nr.1787 Data: 27.11.2018

Nr. ieșire NCV: 6085 / 27.11.2018



RAPORT DE EVALUARE

Active aflate în patrimoniul CLUJANA S.A. (în insolvență, in insolvency, en procedure collective)

Active imobilizate corporale

Noiembrie 2018

CONFORM CU
ORIGINALUL

Neoconsult Valuation S.R.L.
Cod unic de înregistrare: RO 23814288 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12423/2013
Cod IBAN: RO91 BRDE 450S V53692594500 | Banca BRD GSG | Capital social 50.000 RON



ANEXA B: EVALUARE ACTIVE CORPORALE

Prezentăm în continuare rezultatul evaluării, detaliat pe fiecare CF:
NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM
ORIGINALUL

Pag 2 din 176



Amplasament industrial – Piata 1 Msi nr. 4-5, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Specificatie	Nr. CF	Valoare alocata terenului		Valoare alocata constructiilor	
		eur	lei	eur	lei
1	2				
Aleaj, apeduct vegetal, platforma depozit	253926	334,958	1,560,000	0	0
Aleaj, spatii verzi	300840	144,000	670,651	0	0
Platforma depozitare	254071	774,048	3,614,288	1,947,994	9,072,392
5 turnuri ventilatie, baze, scari, ventilator curii constructii					
S. construita la sol: 828 mp; Constructii industriale si edificare hala, birouri compuse din: Perfor: Spatiu de prezentare, hol, anexa, grup sanitar, depozit, 2 holuri, 3 arhive, casa scarii cu suprasteja utilă= 263.72 mp. Etaj 1: hol, arhive, 4 birouri, anexă; Grup sanitar compus din: hol, wc, dus; casa scarii cu suprasteja utilă = 213.89 mp. Etaj 2: hol, 6 birouri, grup sanitar; Grup sanitar compus din: hol, wc, dus; casa scarii cu suprasteja utilă = 217.08 mp	264070	110,864	516,327	503,836	2,246,516
-	268928	37,856	176,307	0	0
2 case reglare gaz, 2 rezervoare					
-	268957	22,984	107,043	0	0
Centrila termica					
-	284794	22,984	107,043	0	0
-	284839	7,436	34,632	0	0
Centrila termica, scari					
-	260011	638,820	2,976,176	191,620	892,432
centrila termica, ventilator, 2 bazine					
		2,095,950	9,761,468	2,643,450	12,311,360
		4,739,400	eur		
		2,095,950	eur		
		2,643,450	eur		

TOTAL AMPLASAMENT= 4,739,400
 VALDARE TEREN= 2,095,950
 VALDARE CONSTRUCTII= 2,643,450
 Valoarea de piata TOTAL AMPLASAMENT= 4,739,400 € 22,072,808 lei

NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a amplasamentului este rezultatul raționamentului în urma analizei celei mai bune utilizări (a se citi acest capitol). În acest sens subliniem că valoarea este valabilă doar în ipoteza valorificării în bloc a tuturor proprietăților ce compun amplasamentul de față, oricare alt scenariu alternativ invalidând valoarea de piata rezultată.

NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL



Spațiu comercial, Mun. Cluj-Napoca, str. Teodor Mihail, nr. 31-35, Et. Parter, Ap.4, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Valoarea de piata		
						Suprafata Sur	EUR	RON
A1	250614-C1-018	CAD: 15394-C1-04	Loc. Cluj-Napoca, Str. T. Mihail, nr. 31-35, et. Parter, Ap. 4, Jud. Cluj	Spațiu comercial nr. 3, compus din sala de vanzare cu SA=118,4 mp, cota din p.l.c. de 1,34/100 parte Inscrisa în cf.col. 173838. Teren atribuit: 38.31/2867 parte	SC CLJJJANA SA, cu sediul în Cluj-Napoca	118.40 mp	184.000	856.943

Opinia evaluatorului

Reportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 emise de ANEVAR.

Considerentele privind valoarea estimată sunt:

- ✓ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ în estimarea valorii s-a ținut cont de principiul prudenței,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă, evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- ✓ valoarea nu conține T.V.A..

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, MAA la nr. de telefon +40 786 130 650

Cu stimă,

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Prin:

Marius ȘUFANĂ, MAA
Evaluator autorizat ANEVAR EBI, EI



Descriere amplasamente

Amplasament industrial – Piata 1 Mei nr. 4-5, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proprietatea imobiliară de tip industrial a fost identificată conform listei de inventariere astfel:

Nr. crt.		Denumirea bunurilor	Codul act. nr. Inv.	U.M.	Cantități			Preț unitar	Scapătă	Raportă	Valoara
					Scapdat	Raportă	Minus				
Cont 2111 - TERENURI											
1		Terenuri		buc	1.00	0	0	918,465.27	918,465.27		918,465.27
2		Amplasări terenuri		buc	1.00	0	0	85,341.79	85,341.79		85,341.79
3		Terenuri		buc	1.00	0	0	3,383,992.80	3,383,992.80		3,383,992.80
Total Cont 2111								4,387,799.86	4,387,799.86		4,387,799.86
Cont 2121 - CONSTRUCȚII											
4		Centrala termoelectrică cu carbuni	1110-1175	buc	1.00	0	0	175,881.00	175,881.00		175,881.00
5		Centrala termoelectrică cu combustibil	1110-1168,1169	buc	1.00	0	0	414,003.00	414,003.00		414,003.00
7		Clădire pt stația de reglare	11-1013	buc	1.00	0	0	15,815.00	15,815.00		15,815.00
8		Corp clădire F-ca de încălzire	1110-0616	buc	1.00	0	0	19,570,087.20	19,570,087.20		19,570,087.20
9		Rețea gaz corp clădire f-ca de încălzire	1-0071,0072	buc	1.00	0	0	11,158.00	11,158.00		11,158.00
10		Rețea gaz corp clădire f-ca de încălzire	1-0071,0072	buc	1.00	0	0	21,894.00	21,894.00		21,894.00

CONFORM CU
ORIGINALUL
S.A. Cluj



Date generale privind amplasarea

Proprietatea evaluată este situată în cartierul Bulgaria al Municipiului Cluj-Napoca, în cadrul fostei platforme industriale "Clujana", în Piața 1 Mai.

Cartierul Bulgaria este amplasat în partea de nord a municipiului. Este delimitat de Someșul Mic la nord, strada Rasaritului la est, strada Beiusului la sud, Someșul Mic la vest incluzând în principal proprietăți industriale. Principalele artere de circulație sunt strada Campina, strada Plevnei, strada Tabacarilor, strada Portelanului și strada Fabricii. Zona este preponderent administrativ/industrială dar există și câteva proprietăți rezidențiale și sociale.

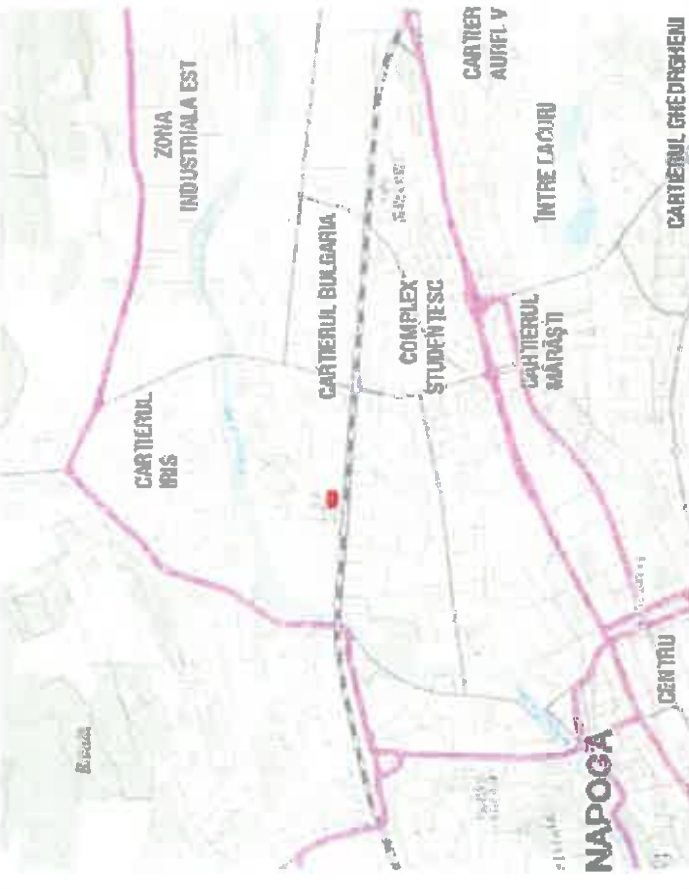

Artere importante de circulație în zonă: Piața 1 Mai, strada Tăbăcarilor, strada Câmpul Pâinii.

Locația și dispunerea proprietății evaluate este favorabilă pentru utilizare administrativă și industrială, utilizare prezentă.

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Proprietatea evaluată este amplasată în municipiul Cluj-Napoca, în P-ța 1 Mai nr.4-5, pe Platforma Industrială "Clujana", într-o zonă industrială consacrată din municipiului Cluj-Napoca. Urmărind Regulamentul local de urbanism proprietatea evaluată se află în zona ZCP_RIM - "Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial.-Zonă mixtă". Locația și caracteristicile amplasamentului evaluat îl fac pretabil pentru dezvoltare imobiliară mixtă, comercial-rezidențială¹, existând în zonă și alte proiecte de reconversie realizate relativ recent.



Încadrarea în localitate	Localizare
 <p>The map shows the location of the property in Cluj-Napoca. The property is marked with a red dot in the industrial zone. Surrounding areas include the residential district of Napoca, the student complex, and various other districts like Boroș, Ștefan Poni, and Între Lacuri. The map also shows the location of the property relative to the city center and the industrial zone.</p>	 <p>The aerial photograph shows the industrial area with red boxes highlighting the specific property locations. The property is located in the industrial zone, near the student complex and the residential district of Napoca.</p>

Caracteristicile clădirilor din zonă, Vicinătăți
Vicinătățile imediate sunt alte proprietăți cu utilizare industrială/administrativă, spații comerciale etc.

Riscuri de mediu
Nu se cunosc.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

Amplasamentul are o suprafață totală de 9229 mp cu deschideri la drumurile de acces din incinta platformei industriale. Intreg amplasamentul este format din 9 proprietăți disticte înscrise în extrasele CF enumerate mai sus.

Descrierea accesului auto și pietonal

Accesul se realizează de la Piața 1 Mai, și apoi pe drumuri de acces din incinta platformei industriale.

Descrierea construcțiilor

În cele ce urmează este prezentată o scurtă descriere a construcțiilor dispuse pe amplasamentul amintit mai sus:

HALĂ PRODUCȚIE:

Nr. CF (Cluj-Napoca)	Imobil/categorie folosită	Proprietar	Nr. Cad./Top.	Obis./ Referințe conform CF	Caracteristici dimensionale			Regim de înălțime
					Sc (mp)	Sc (mp) estimata	Sc (mp) - calculata	
254071	Teren necunoscut/curti	SC CLUJANA SA	Top: 6828/28	..	2,296			
	Construcții				2,296	6,391	5,113	Sp+P+2E

CONFORM CU
ORIGINALUL





O dată cu realizarea inspecției s-au constatat diferențe între descrierea juridică regăsită în CF și cea faptică. Astfel proprietatea în cauză reprezintă o hală de producție etajată, cu regim de înălțime P+2E; în interiorul clădirii își desfășoară activitatea de producție CLUJANA S.A. Zona administrativă aferentă halei și alipită acesteia, este înscrisă în CF 254090 și prezentat la pagina 14.

Element de construcție	Descriere	Stare tehnică constatată
fundaji	fundaji continue din beton	buna
structura	cadre de beton armat	buna
plansee	beton	buna
închideri	Zidărie cărămidă	buna
compartimentări	Zidărie cărămidă	buna
interloare		buna
acoperiș	Chesoane de beton	buna
pardoseli	Beton mozaicat	buna
tâmplărie	Pvc cu geam termoizolant	buna



tencuieli	gletuite	buna
zugrăveli/placari	Lavabile și placari cu faianta in spațiile umede	buna
instalații sanitare	la grupurile sanitare, apa, canalizare	buna
instalații electrice	existente	buna
încălzire centrala	încălzirea spațiilor se realizează prin intermediul centralei termice	-

Starea tehnică a clădirii este bună, ea fiind întreținută corespunzător, uzurile constatate fiind în ton cu vechimea construcției.
Terenul înscris în CF 253926 reprezentând drum de acces deservește clădirea de față și trebuie analizate împreună.

Întrucât zona este în curs de reconversie, iar caracteristicile constructive ale halei permit împărțirea fiecărui nivel în 3 zone distincte (cu acces și grupuri sanitare proprii), în analiza noastră am avut în vedere și scenariul alternativ de a valorifica proprietatea sub această formă în cel mai bun scenariu de utilizare a sa. Astfel, în grila de calcul, prin comparații directe s-a utilizat suprafața de 568 mp (1750mp-nivel / 3). Calculul prezentat ține cont de suprafețe mult mai mici ale spațiului (568 mp), pentru a putea fi corelate cu caracteristicile proprietăților la vânzare regăsite pe piață.

Datorită locației și caracteristicilor proprietății, în cadrul capitolului Cea mai bună utilizare, am analizat 2 alternative de valorificare: proprietatea în utilizarea actuală (industrial), respectiv proprietatea în urma reconversiei (utilizare administrativă).

Referitor la cele doua pozitii din evidentele contabile, respectiv:

Modul	Nr. inv.
2121	
Rețea gaz corp clădire fca de încălzire	10071
Rețea gaz corp clădire fca de încălzire	10072

menționăm că sunt bunuri ce contribuie la funcționarea activității, sunt atașate clădirii, iar aportul valoric al acestora este inclus în valoarea de piață a proprietății.



Fotografiile relevante:

CF 25-4071 - 5 turnuri ventilatie, baie, scari, ventilator (Hala de productie)

CONFORM CU
REGISTRUL





CF 253926 - Alei, spatii verzi, platforme depozit





Clădire administrativă cu spațiu comercial la parter:

Nr. CF (Cluj-Napoca)	Imobil/categoriis folosinta Teren extravilan/curti construcții	Proprietar	Nr. Cad./Topo- Nr. Cadastral: 254090, nr. Topo: 6828/2773	Obs./ Referinta conform CF curti constructii	Caracteristici dimensionale			Regim de insaltime
					Sc (mp)	Sd (mp) estimata	Su (mp) - calculata	
254090	Constructii	SC CLUJANA SA		S.construita la sol: 328 mp; Constructii industriale si editare Hala, birouri compuse din: Parter: Spațiu de prezentare, hol, anexa, grup sanitar, depozit, 2 holuri, 3 arhive, casa scarii cu suprafata utilă= 263.72 mp. Etaj 1: hol, arhivă, 4 birouri, anexă; Grup sanitar compus din: hol, wc, duș; casa scarii cu suprafata utilă = 213.89 mp. Etaj 2: hol, 6 birouri, grup sanitar; Grup sanitar compus din: hol, wc, duș; casa scarii cu suprafata utilă = 217.08 mp	328	868	695	P+2E



În urma inspecției confirmăm că descrierea juridică regăsită în CF reflectă realitatea faptică.

Element de construcție	Descriere	Stare constatată
fundajii	fundajii continue din beton	buna
structura	cadre de beton armat	buna
planșee	beton	buna
Închideri	Zidărie cărămidă	buna
compartimentări interioare	Zidărie cărămidă	buna
acoperiș	Grinzi prefabricate din beton și chesoane	buna
pardoseli	Parchet laminat în birouri, gresie pe holuri	buna
tămplărie	Pvc cu geam termoizolant	buna
tencuiele	gletuite	buna
zugrăveli/placări	Lavabile și placări cu faianță în spațiile umede	buna
instalații sanitare	La grupurile sanitare, apă, canalizare	buna



instalații electrice	existente	buna
încălzire centrala	încălzirea spațiilor se realizează prin intermediul centralei termice	buna

Prezentăm în continuare câteva fotografii relevante:



CF 254090 -- Clădire de birouri

CONFORM CU
ORIGINALUL





Raport de evaluare active CLUJANA S.A.

Nr. CF (Cluj-Napoca)	Imobil/categoriile folosinta Teren recunoscut/ curti Constructii	Proprietar SC CLUJANA SA	Nr. Cad./Top. Top: 6828/25/5 CAD: C1, Top: 6828/25/5-C1	Obs./ Referinte conform CF	Caracteristici dimensionale			Regim de inaltime
					Sc (mp)	Sd (mp) estimata	Su (mp) - calculata	
260011					1.890			
				centrala termica, (ventilator), 2 bazine	1.890	480	384	P+2E

Cu ocazia realizării inspecției s-a constatat că mare parte din construcție este în stare avansată de degradare, iar în urma analizei celei mai bune utilizări s-a concluzionat că suprafața de 1730 mp/Sc este demolabilă. Pentru clădirea aflată în stare bună, s-a estimat suprafața construită/desfășurată prin măsurători pe platforma google maps rezultând Sc=160 mp, Scd = 480 mp. Suprafața utilă a fost estimată prin împărțirea Scd la 1,25, coeficientul de transformare folosit uzual pentru clădiri de acest tip.



CONFORM
ORIGINALUL

* În lipsa altor documente care să certifice aria construcției
NEGCONSULT VALUATION | Clujana S.A.



Element de construcție	Descriere	Stare constatată
fundajii	fundajii continue din beton	buna
structura	cadre de beton armat	buna
planșee	beton	buna
închideri	Zidărie cărămidă	buna
compartimentări	Zidărie cărămidă	buna
Interioare		
acoperiș	Terasă necirculabilă	buna
pardoseli	Parchet laminat in birouri, gresie pe holuri, scări din beton mozaicat	buna
tămplărie	Pvc cu geam termoizolant	buna
tencuieli	gletuite	buna
zugrăveli/placari	Lavabile și placari cu faienta in spațiile umede	buna
instalații sanitare	la grupurile sanitare, apa, canalizare	buna
instalații electrice	existente	buna
încălzire centrală	încălzirea spațiilor se realizează prin intermediul centralei termice	buna

Prezentăm în continuare câteva fotografii relevante:



CF 260011 - centrala termica, (ventilator), 2 bazine









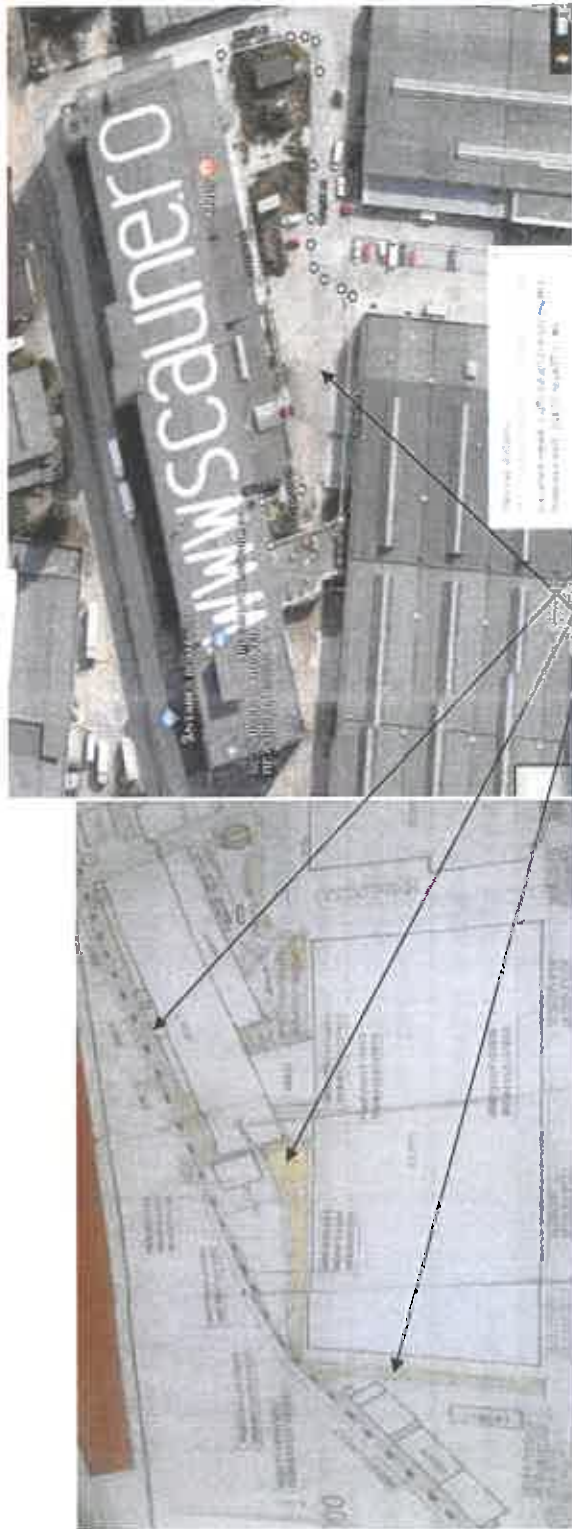
Teren pretabil pentru locuri de parcare și drumuri de acces

Nr. CF (Cluj-Napoca)	Imobil/categorie folosinta	Proprietar	Nr. Cad./Top.	Obs./ Referinte conform CF	Caracteristici dimensionale			Regim de inaltime
					Sc [mp]	Sd [mp] estimata	Su [mp] - calculata	
300840	Teren necunoscut/ curti constructii	SC CLUJANA SA	Top: 6828/48/1/1/1/1/10/1/1, 6828/48/1/1/1/1/10/1/2	Alei, spatii verzi				
	Constructii		Top: 6828/47/1/1/1/1/10/1/1, 6828/48/1/1/1/1/10/1/2.C	Platforma depozitare	3,454	1,850		

Conform extrasului de CF 300840, terenul în suprafața de 3454 mp reprezintă alei, spații verzi, cu construcție specială aferentă; platformă depozitare. În urma analizei documentelor puse la dispoziție de către client, parcela cu nr. topo 6828/47/1/1/1/1/10/1/1 și 6828/48/1/1/1/1/10/1/2 este identificată în planul de situație pe două poziții diferite.

CONFORM CU
ORIGINALUL





Astfel, în calcule s-a luat în considerare suprafața de 1850 mp măsurată de evaluator pe platforma Google maps, ca fiind pretabilă dezvoltării unei zone de locuri de parcare (lătorită formei mai favorabile a terenului), care să deservescă amplasamentul. Pentru diferența de suprafață am considerat nulă valoarea unitară având în vedere destinația de drumuri de acces.

Prezentăm în continuare câteva fotografii relevante:

CF 300840 - Alei, spații verzi, Platforma depozitare





Nr. Cf. (Cluj-Napoca)	Imobil/categorie folosinta Teren necunoscut/ altele Construcții	Proprietar SC CLUJANA SA	Nr. Cas./Top. Top: 6828/13 CAD: C1, Top: 6828/13/C	Obs./ Referinta conform CF -	Caracteristici dimensionale			Regim de inaltime
					Sc (mp)	Sd (mp) estimata	Su (mp) - calculata	
268928					112			P

În urma realizării inspecției am constatat existența pe teren a unei clădiri în suprafață de aprox. 55 mp. Suprafața clădirii a fost măsurată pe hartă întrucât nu am avut la dispoziție alte documente din care să reiasă aria clădirii.



CONFORM CU
ORIGINALUL

Element de constructie	Descriere	Stare constatata
fundatii	fundatii din beton	buna
structura	cadre de beton armat	buna
plansee	beton	buna
inchideri	Zidarie cărămidă	buna
acoperiș	Terasă necirculabilă	buna

CONFORM CU
ORIGINALUL



Cea mai buna utilizare

Conceptul de Cea mai Buna Utilizare (CMBU) este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Astfel, CMBU reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului de evaluare.

In viziunea SEV 100 – Cadru general (paragrafele 32, 33 si 34), valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) si o defineste ca fiind: „utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar”

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Orice imobil reprezinta o "simbioza între doua entitati": terenul si amenajarile acestuia si este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoarea, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze. "Contributia", pozitiva sau negativa, a amenajrilor este in relatie directa si cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea cladirilor si utilizarea solicitata de piata pentru teren. De asemenea, de regula, factorii guvernamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber si mai putin asupra constructiilor deja existente; chiar si atunci cand apare o limitare asupra utilizarii unei proprietati deja construite, aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarii pietei pentru utilizările amplasamentelor din zona coerenta a respectivei proprietati.

Cea Mai Buna Utilizare trebuie analizata distinct pentru:

- pentru terenul considerat liber;
- si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la data evaluarii.

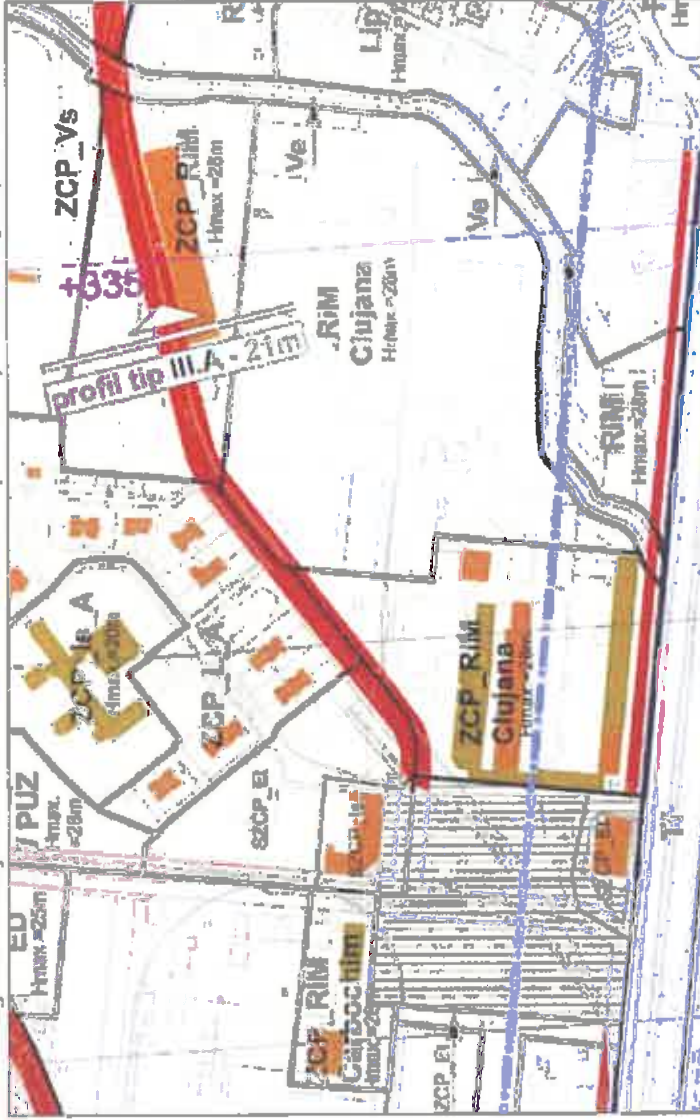
Ambele analize pornesc de la identificarea utilizarilor rezonabile si trecerea acestora prin filtrele posibilitatii fizice si legale de aplicare a lor, al testului fezabilitatii financiare; C.M.B.U. se afla printre utilizările care trec aceste conditii si este cea care maximizeaza potentialul entitatii analizate.

CONFORM CU
ORIGINALUL



Analiza CMBU a terenului considerat liber.

Conform PUG în vigoare, proprietatea evaluată este situată în subzona ZCP_RIM (Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă) (a se vedea imaginea de mai jos extrasă din cartul descărcat de pe site-ul primăriei Cluj-Napoca):



Conform Regulamentului Local de Urbanism al subzonei în care se află proprietatea analizată (ZCP_RIM), am extras în continuare informații relevante cu privire la procedura de restructurare, utilizările admise/admise cu condiționări, interzise, înălțimea maximă admisă a clădirilor respectiv coeficienții de ocupare și utilizare ai terenului:

CONFORM CU ORIGINALUL



Procedura de restructurare

57

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

- (a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare - prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (traseu străzilor de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instalații publice de învățământ, sărituri, locuri sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietatea publică, parametrul economic al operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentațiului Regulament.
 - (b) elaborarea studiilor urbanistice (măscupen ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațiilor-funcționale, infrastructura, traficul, parcarul autovehiculelor, sistemul de spații publice, servitiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri tehnico-economici) și de interes necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.
 - (c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
 - (d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.
 - (e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent.
- Căștile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele așază o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privească comunitatea (campuri electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

CONFORM CU
CRIGINALUL



1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuințe colective, activități administrative, de administrare afacerilor, finanțar-bancar, comerciale (terțiere), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuința va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuințe și celelalte activități ar fi de 1:1). Parametrii spre primăria spațiului public vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Converșile funcționale și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu învârstă pentru epurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publică sau de interes public major – complex expozițional, centru de congres și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admit comerțul și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub și suprațere în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcolui. În spațiile unde tradițional există funcțiuni)

- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din strada cu circulație redusă / secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau ovalindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau în moduri prin traficul general.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refoababile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și activități publice precum prin vitrina / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcolui.

Elemente supradimensionate ale infrastructurii tehnico-edilare dispuse pe spațiul public.

Ansambli monofuncționale rezidențiale.

Locuințe de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada clădirii spațiului public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe fațade - fațade, calcane, scoperisuri, terase - sau pe împrejurimi.

Sunt interzise lucrări de amenajare și sistematizare verficată de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente.



NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU
ORIGINALUL

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R. Urmul nivel va avea o înălțime față de planul referinței de minimum 1,80 m
- (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă care nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6
- (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și situate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili reguli de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt
- (d) se admit nivele parțiale (superte, mezanine) cu o cunștia înălțimă în înălțimea la cornișă / totală reglementată
- (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, directo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (subrafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune:

CUT maxim = 2,8

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

Asfel, estimăm ca CMBU pentru terenul considerat liber este cea indicată prin Regulamentul Local de Urbanism, aceasta utilizare fiind posibilă, aceasta utilizare fiind posibilă, permisa legal și fără a fi nevoie de o alta validare a fezabilității financiare.

RELAȚIILE ÎNTERMEDII
 Structura funcțională nu este inclusă în locurile comune, activități administrative, de administrație, comerț, servicii, comerț (servicii), comerț, de distribuție, de distribuție cu caracter ambulatoriu, de servicii etc. Locurile se ocupă între 30 și 70% din suprafața construită construită totală (proporția optimă între locurile și celelalte activități) și de 1:1). Pentru toate activitățile spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.
 Conținutul funcțional și reglementările clădirilor cu vârstă de patrimoniu industrial vor fi tipurile de activități admise, care vor fi în mod obligatoriu planificate și integrate în rețeaua structurii urbane.



NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Analiza CMBU a proprietății construite:

Cu excepția cazurilor în care plata terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferența între utilizari, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber;

În continuare vom prezenta calculele ce stau la baza analizei celei mai bune utilizări pentru fiecare proprietate:

Nr. Crt	Nr. CF (Cluj-Napoca)	Imobil/categorie folosință	Proprietar	Nr. Cad./Top.	Obs./ Referințe conform CF	Caracteristici dimensionale			Regim de înaltimțe
						Sc (mp)	Sd (mp) estimată	Su (mp) calculată	
1	253926	Teren necunoscut/ altele	SC CLUJANA SA	Top: 6828/47/1/10/1/1; 6828/48/1/1/1/5	Alei, spații verzi, platforme depozit	991			

Ținând cont de forma neregulată, dispunerea, dimensiunea terenului și de categoria de folosință actuală concluzionăm că cea mai bună utilizare este cea actuală – Alei, spații verzi, platforme depozit.

Nr. Crt	Nr. CF (Cluj-Napoca)	Imobil/categorie folosință	Proprietar	Nr. Cad./Top.	Obs./ Referințe conform CF	Caracteristici dimensionale			Regim de înaltimțe
						Sc (mp)	Sd (mp) estimată	Su (mp) calculată	
2	300640	Teren necunoscut/ cunoscute Construcții	SC CLUJANA SA	Top: 6828/47/1/1/1/1/10/1/1, 6828/48/1/1/1/1/10/1/2 Top: 6828/47/1/1/1/1/10/1/1, 6828/48/1/1/1/1/10/1/2.C	Alei, spații verzi Platforma depozitare	3.454	1.650		

Conform extrasului de CF 300640, terenul, în suprafața de 3454 mp reprezintă alei, spații verzi, cu construcție specială aferentă: platformă depozitare. În urma analizei documentelor puse la dispoziție de către client, parcela cu nr. topo 6828/47/1/1/1/1/10/1/1 și 6828/48/1/1/1/1/10/1/2 este identificată în planul de situație pe două poziții diferite.

CONFORM CU
ORIGINALUL





Astfel, în calcule s-a luat în considerare suprafața de 1850 mp măsurată de evaluator pe platforma Google maps, ca fiind pretabilă dezvoltării unei zone de locuri de parcare (datorită formei mai favorabile a terenului), care să deservescă amplasamentul. Pentru diferența de suprafață am considerat nulă valoarea unitară având în vedere destinația de drumuri de acces.

În concluzie, cea mai bună utilizare este de teren liber – pretabil dezvoltării unor parcauri.

CONFORM CŪ
ORIGINALUL



Nr. Crt	Nr. CF (Civ./Napoca)	Imobil/categorie folosita	Proprietar	Nr. Cad./Top.	Obs./ Referinte conform CF	Caracteristici dimensionale			Regim de Inaltimc
						S.c Impl	Sd Imp) estimata	Su Imp) calculata	
3	284071	Teren necunoscut/cuiri construcții	SC CLUJANA SA	Top: 6828/28 CAD: C1, Top: 6828/28-c	-	2,296	6,391	5,113	Sp+P+2E

Pentru această proprietate am analizat 2 alternative de valorificare: proprietatea în utilizarea actuală (industria), respectiv proprietatea în urma reconversiei (utilizare administrativă). Am aplicat abordarea prin venit pentru determinarea valorii de piață. În continuare prezentăm calculele:

1. Proprietatea subiect în stadiul actual:

Nr. CF	Categorie	Sc	Scd	Su	Chirie unitară obținabilă	VBP	BO	VBE	Cheltuieli afirmative proprietar	YNE	Rata de capitalizare	Cost		Valoarea de piață (venit)	Valoarea de piață (venit)	
												eur/mp	eur/imp			
2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
284071	teren clădire	2,296 2,296	6,391	8113	eur/mp/luna	eur/an	%	eur/an	TOTAL	eur/an	%	eur/imp	eur	eur	eur	eur
Top: 6828/28 CAD: C1, Top: 6828/28-c					Indus în chirie clădirilor de pa amplasament 3,84	236.990	97%	217.626	21.763	196.863	10,00%	0	-	1.958.600	9.121.788	

Pentru proprietatea imobiliară subiect au fost considerate următoarele chirii unitare obținabile:

- 5 euro/mp/luna pentru parter hala producție; 3,5 euro/mp/luna pentru etajul 1 și 2 al halei de producție;

Gradul de neocupare luat în calcul, având la bază analiza de piață, este de 8 %.

S-au estimat cheltuielile exploatare ale proprietarului de cca. 10%

Rata de capitalizare: având în vedere caracteristicile proprietății, s-a considerat o rată de capitalizare netă de 8,5% pentru spații de birouri și 10% pentru spații de producție [conform informațiilor de pe piața ale companiilor de specialitate publicate în Revista "Valoarea Oriunde este ea", nr. 19/2018].

Valoarea de piață stadiu actual: 1.958.600 euro



CONFORM CU
ORIGINALUL

2. Proprietatea subiect în cazul reconversiei:

Specificația	Nr. CF	Detigerte	Sc	Scd	Su	Chiria unitară obținută		Vsp	BD	VBE	Cantitatea aferentă proprietății		Rata de capitalizare	Cost conversia		Valoarea de piață (vened)	Valoarea de piață (vened)
						mp	mp				mp	mp		mp	mp		
1	2	4	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	%	mp	mp	mp	mp
2	254071	buca	2,2%	6	7	7	7	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Pentru proprietatea imobiliară subiect au fost considerate următoarele chiri unitare obținabile: - 8 euro/mp/luna; Gradul de neocupare luat în calcul, având la bază analiza de piață și datorită și faptului ca suprafața utilă este relativ mare, este de 15%. S-au estimat cheltuielile exploatare ale proprietății de cca. 10% Rata de capitalizare: având în vedere caracteristicile proprietății, s-a considerat o rată de capitalizare netă de 8,5% pentru spații de birouri. (conform informațiilor de pe piața ale companiilor de specialitate publicate în Revista "Valoarea Oriunde este ea", nr. 19/2018). Explicarea calculului: ✓ s-a luat în calcul conversia proprietății din spațiu de producție în spațiu de birouri, chiria selectată fiind cont de prețurile percepute pe piața specifică. S-au estimat costuri de conversie, reprezentând necesarul de investiții pentru construcția evaluată, astfel încât acestea să poată fi închiriate la nivelul pieței exprimat anterior. Costul de conversie este de 190 Euro/mp/Scd reprezentând diferența de cost dintre proprietatea la stadiul actual și proprietatea în ipoteza reconversiei în spații de birouri, determinat pe baza catalogelor de costuri specifice, astfel: Haia de producție – stadiu actual: Denumire câștigat: Haia P+2E Scd: 6.391 Scd																	

Pentru proprietatea imobiliară subiect au fost considerate următoarele chiri unitare obținabile:

- 8 euro/mp/luna;

Gradul de neocupare luat în calcul, având la bază analiza de piață și datorită și faptului ca suprafața utilă este relativ mare, este de 15%.

S-au estimat cheltuielile exploatare ale proprietății de cca. 10%

Rata de capitalizare: având în vedere caracteristicile proprietății, s-a considerat o rată de capitalizare netă de 8,5% pentru spații de birouri. (conform informațiilor de pe piața ale companiilor de specialitate publicate în Revista "Valoarea Oriunde este ea", nr. 19/2018).
 Explicarea calculului:

- ✓ s-a luat în calcul conversia proprietății din spațiu de producție în spațiu de birouri, chiria selectată fiind cont de prețurile percepute pe piața specifică. S-au estimat costuri de conversie, reprezentând necesarul de investiții pentru construcția evaluată, astfel încât acestea să poată fi închiriate la nivelul pieței exprimat anterior.

Costul de conversie este de 190 Euro/mp/Scd reprezentând diferența de cost dintre proprietatea la stadiul actual și proprietatea în ipoteza reconversiei în spații de birouri, determinat pe baza catalogelor de costuri specifice, astfel:

Haia de producție – stadiu actual:

Denumire câștigat: **Haia P+2E**
 Scd: **6.391 Scd**

Denumirea	Grădă schematic	Simbol	Suprafața la care sa aplică costul unitar actualizat (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indici de conversie 2018 -2019	Coef. concurs de manoperă	Coef. conversie manoperă	Cost curent corectat (brut TVA) (lei/mp)	Cost total (brut TVA) (lei)	Cost total (brut TVA) (lei)	Coef unitar (lei/mp_Scd)	Coef unitar (lei/mp_Scd)	Cost unitar (lei/mp_Scd)
Infrastructura	4	FI - V2	2.296	429	1,0246	1,000	1,000	447	1.024.648	218.821	647	647	139
Suprastructura	4	SUPRAFSEA	4.391	425	1,0918	1,000	1,000	445	2.972.010	638.140	445	445	100
Inchirieri perimetrals	4	ZPOR3067	4.391	202	1,5739	1,000	1,000	276	1.779.749	382.144	278	278	60
Compartimentarea Interiors	6	COMFORO	999	69	1,3482	1,000	1,000	80	76.787	16.497	80	80	17
Acoperis	6	185PRECHTS	2.296	606	1,0206	1,000	1,000	621	1.424.766	305.919	621	621	133
Finisaj ferda	6	FSTRJOP	2.520	227	1,0876	1,000	1,000	241	487.601	130.442	241	241	52
Finisaj interier	6	FINIHALA	4.391	140	1,0978	1,000	1,000	184	988.130	211.524	184	184	33
Instalare electrică	6	ELHALAG	6.391	84,9	1,0871	1,000	1,000	60	264.843	82.437	60	60	13
Instalare sanitara	6	SAHALAG	6.391	69,5	0,8711	1,000	1,000	61	268.056	59.322	61	61	13
Instalare de incalzire	6	INCHALAG	6.391	109,8	1,0149	1,000	1,000	112	714.279	159.249	112	112	26
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (TVA INCLUS)								19.816.898	2.292.886		1.493	1.493	905
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (PĂRĂ TVA)								9.070.896	1.281.266		1.433	1.433	310



Raport de evaluare active CLUJANA S.A.

Spatiu de birouri - reconversie:

Denumire clădire: Hala P+2E

Scara: 6,391 Scm

2,296

Denumire	Bredul seismic	Simbol	Suprafata la care se aplica costul unitar actualizat (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Inalta de corectie 2018 -2019	Coef. corectie distantă de mansarda	Coef. corectie mansarda	Cost curent corectat (fără TVA) (lei/mp)	Cost total (fără TVA) (lei)	Cost total (fără TVA) (lei)	Cost unitar (lei/mp_Scd)	Cost unitar (lei/mp_Scd)	Coef unitar (lei/mp_Scd)
Infrastructura	6	PI - VZ	2,296	629	1,0246	1,003	1,000	647	1,484,845	318,821	647	647	139
Suprastructura	6	SUPRAPSE6	6,391	425	1,0915	1,003	1,000	465	2,972,010	638,140	465	465	100
Inchideri perimetrale	6	ZPOR3067	6,391	202	1,3739	1,003	1,000	278	1,779,769	382,166	278	278	60
Compartimentare interioară	6	COMPORO	6,391	39	1,3652	1,003	1,000	80	511,911	107,916	80	80	17
Acoperis	6	156PRECHTS	2,296	60,6	1,0206	1,003	1,000	621	1,424,756	305,919	621	621	133
(Finisaj sobada)	6	REFLECT10	2,520	252	1,0067	1,003	1,000	226	640,189	137,459	226	254	55
Finisaj interior	6	REFLECT10B	6,391	935	1,0146	1,003	1,000	951	6,076,679	1,305,394	951	951	216
Instalații electrice	6	REFLECT10B	6,391	161,5	1,2130	1,003	1,000	172	1,109,169	234,229	172	172	39
Instalații sanitare	6	REFLECT10B	6,391	187,1	0,9275	1,003	1,000	100	636,716	134,713	100	100	21
Instalații de încălzire	6	REFLECT10B	6,391	132,0	1,2222	1,003	1,000	162	1,034,090	222,036	162	162	36
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (TVA INCLUS)									17,443,132	3,792,549		2,764	693
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (FĂRĂ TVA)									14,642,968	3,187,083		2,323	500

Valoarea de piață în ipoteza reconversiei: 3.203.000 euro

Concluzia: Ținând cont de cele prezentate, cea mai bună utilizare a amplasamentului construit este cea de proprietate de tip comercial - spatiu de birouri

CONFORM CU ORIGINALUL



NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

Raport de evaluare active CLUJANA S.A.

Nr. Crt.	Nr. CF (Cluj - Napoca)	Nr. CF (Cluj - Napoca)	Imobil/categorie folosinta	Proprietar	Nr. Cad./Top.	Obs./ Referinte conform CF	Caracteristicile dimensionale			Regim de inaltime
							Sc (mp)	Sd (mp) estimata	Su (mp) - calculata	
4	264090	264090	Teren edificabil/curti constructii Constructii	SC CLUJANA SA	Nr. Cad./Top. Nr. Cad./Top: 264090, Nr. Top: 4828/25/5	cunoscute	328			
					264090-C1	5. construite la sol. 328 mp; Constructii industriale si editare Hala, birouri compuse din Partea spatiu de prezentare, hol, anexe, grup sanitar, depozit, 2 holuri, 3 arhive, casa scolară cu suprafață utilă= 243,72 mp. Etaj 1: hol, arhive . 4 birouri, anexă; Grup sanitar compus din: hol, wc, dus; casa scolară cu suprafață utilă = 212,89 mp. Etaj 2: hol, 4 birouri, grup sanitar; grup sanitar compus din hol, wc, dus; casa scolară cu suprafața utilă = 217,08 mp	328	368	476	P+2E

Având în vedere caracteristicile proprietății se constată că cea mai bună utilizare este cea actuală: proprietate de tip comercial - spațiu de birouri.

Nr. Crt	Nr. CF (Cluj - Napoca)	Imobil/categorie folosinta	Proprietar	Nr. Cad./Top.	Obs./ Referinte conform CF	Caracteristicile dimensionale			Regim de inaltime	
						Sc (mp)	Sd (mp) estimata	Su (mp) - calculata		
9	260071	Teren/nacamoscu/curti constructii Constructii	SC CLUJANA SA	Top: 6828/25/5 CAD: C1, Top: 4828/25/5-C1	-					
					centră termică, (ventilator), 2 bazine	1.870				
						1.870	480	384	P+2E	

Cu ocazia realizării inspecției s-a constatat că mare parte din construcție este în stare avansată de degradare, din acest motiv s-a considerat suprafața de 1730 mp ca fiind demolabilă. Pentru clădirea aflată în stare bună, s-a estimat suprafața construită/desfășurată prin măsurători pe platforma google maps rezultând Sc=160 mp, Scd = 480 mp. Suprafața utilă a fost estimată prin împărțirea Scd la 1,25, coeficientul de transformare folosit uzual pentru clădiri de acest tip.

CONFORM CU
CASA CLUJ



În lipsa altor documente care să certifice aria construcției
NEOCONSILIUL VALUATION | Clujana S.A.



Pentru această proprietate am analizat 2 alternative de valorificare și anume: proprietatea în utilizarea actuală (clădire de birouri)-costuri de demolare (hală) + teren liber (1730 mp), respectiv teren liber (1890 mp).

În determinarea valorii proprietății am pornit de la costurile de demolare pentru construcțiile în suprafață de 1730 mp, respectiv pentru întreg amplasamentul.

Nr. CF	Denumire clădire	Acț mp	Înălțime m	Volum mc	Cost demolare (urban) euro/mc	Cost demolare total clădiri euro	Cost demolare structura hală (1730 mp) euro	
							Volum hală	1,038
260014	centrală termică, (ventilator), 2 bazine	1,890	12	1,422	15	21,000	1,038	16,000

Pentru a determina costurile cu demolarea s-a pornit de la următoarele informații:

- ✓ S-a estimat volumul necesar a fi demolat, pornind de la suprafața construită desființată a construcțiilor și înălțimea medie a acestora;
- ✓ Conform informațiilor din piața de demolări, în cazul construcțiilor industriale, volumul materialului demolabil raportat la volumul total al corpului de clădire se încadrează într-un coeficient de 3 - 6% (considerabil mai mic decât în cazul construcțiilor civile sau comerciale, în cazul cărora coeficientul se încadrează în intervalul 10 - 20%, și asta datorită lipsei compartimentărilor interioare);



- ✓ S-a estimat astfel volumul materialului de demolat cu ajutorul unui coeficient mediu de 5% - construcție industrială(hala) respectiv 20% [clădire de birouri] aplicat volumului total al construcțiilor, estimat conform caracteristicilor fiecărei construcții;

Pe piața actuală de construcții, costul de demolare a construcțiilor industriale se situează în intervalul de 10 - 20 Euro/mc (în funcție de complexitatea lucrării). În cazul construcțiilor analizate, ținând cont de caracteristicile tehnice ale acestora am considerat aplicabil un cost mediu de demolare de 15 Euro/mc;

Pentru estimarea valorii terenului în exces în suprafața de 1730 mp, am aplicat tehnica reziduelă pornind de la analiza restructurării amplasamentului ținând cont de reglementările urbanistice în vigoare:

- ⇒ Am extras coeficienții urbanistici și am determinat suprafețele maxime posibile de construire (suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată):

Conținutul urbanistic permis:	
S. teren	1.730 mp
CUI	2,5
PDT	0,5

Proiecții:	
Ac	1.040 mp
Ad	4.840 mp

- ⇒ Structura noilor clădiri respectând regulamentul urbanistic se poate observa în continuare:

Sr. sol (mp)	1.040
H. maxim (m)	25
1-IS + P+GE	
Sol a. Absol (mp)	1.040
Sol P-3E-ER (mp)	4.840
Sol (mp)	5.880
Sol - P+E+E2 - administrativ (mp)	3.120
Sol - E3+ER - locuire (mp)	1.720
Sol - S - spații parcare	1.040

- ⇒ Am estimat suprafețele utile prin împărțirea suprafețelor construite desfășurate la coeficientul 1,25 în cazul spațiilor de locuit respectiv 1,2 în cazul spațiilor administrative (coeficient care reprezintă raportul dintre suprafața construită și suprafața utilă, înălțimit și la alte construcții similare), iar în cazul suprafețelor utile destinate locuirii, am estimat și numărul de apartamente care ar putea rezulta, prin împărțirea la o suprafață medie de 60 mp/apartament:

Au max- mp - locuire	1.376
Au medie apartament - mp	60
Nr apartamente	23
Nr apartamente pe nivel	11

Au max- mp - administrativ	2.600
----------------------------	-------

- ⇒ Am estimat costurile de edificare pentru construcția propusă:

CONFORM
ORIGINALULUI



Raport de evaluare active CLUJANA S.A.

Descrierea obiectivului: centrala termică, (ventilator), 2 lezând
 Scara: 5,000 Sc= 1,040

Denumire	Simbol	Suprafața la care se aplică costul unitar actualizat (mp)	Cost estimat corectat -2019	Indici de corecție de dilanții de material	Coef. corecție	Cost curent corectat (fără TVA) (lei/mp)	Cost total (fără TVA) (lei)	Cost total (bră	Cost unitar (fără TVA) (lei/mp)	Cost unitar (bră
Infrastructura	6	1,040	1,265	1,176	1,003	1,265	1,265,611	340,650	1,525	320
Finisaj interior	6	1,040	184	0,9765	1,003	180	187,116	40,177	180	39
Electrica funcționale	6	1,040	44	1,3076	1,003	38	40,151	12,915	58	12
Sanitare	6	1,040	21	1,1198	1,003	24	24,743	5,317	24	5
Ventilație	6	1,040	39	1,1361	1,003	37	38,494	8,295	37	8
Suprastructura	6	4,840	425	1,0915	1,003	445	2,250,897	483,200	445	100
Inchideri perimetrala	6	4,840	163	1,3739	1,003	225	1,089,140	233,857	225	48
Compartimentele interioare	6	4,840	54	1,3374	1,003	83	403,069	86,544	83	18
Acoperiș - la masa nedescoperită	6	1,040	439	0,8561	1,003	377	392,397	84,232	377	81
Finisaj interior	6	3,120	935	1,0144	1,003	931	2,367,491	537,213	931	204
Instalații electrice	6	3,120	142	1,2130	1,003	172	137,117	115,328	172	37
Instalații sanitare	6	3,120	107,1	0,9275	1,003	100	310,958	64,745	100	21
Instalații de încălzire și ventilații	6	3,120	132,9	1,2222	1,003	162	504,564	108,401	162	35
Finisaje obținut fără scara	6	1,720	1,264	1,0428	1,003	1,264	2,298,465	492,317	1,264	287
Instalații electrice	6	1,720	82	1,1248	1,003	73	160,177	34,393	73	20
Instalații de încălzire	6	1,720	173	0,9137	1,003	158	271,904	58,383	158	34
Costuri aferente scării	6	22	594	1,1044	1,003	658	15,087	3,289	658	141
Costuri pe ansambluri sanitare - 2 camere	6	23	1,160	0,9969	1,003	1,160	26,593	5,710	1,160	249
	6	23	3,442	1,2421	1,003	4,537	104,054	22,342	4,537	974
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (FĂRĂ TVA)							13,229,432	2,849,880		2,250
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (PĂRĂ TVA)							11,117,170	2,387,042		1,891

✓ estimarea costurilor de înlocuire brute unitare prezentate mai sus s-au bazat pe:

- o consultarea cataloagelor: "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale" aparută la editura IROVAL 2009 autor Corneliu Șchiopu (denumită în continuare Catalog 1), "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" aparută la editura IROVAL 2015 autor Corneliu Șchiopu (denumită în continuare Catalog 2) respectiv "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale" aparută la editura IROVAL 2014 autor Corneliu Șchiopu (denumită în continuare Catalog 3).
- o pentru determinarea costului de înlocuire brut au fost utilizați indicii de actualizare din indicatorul: „Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, comerciale și agricole. Construcții speciale 2018 - 2019 - Corneliu Șchiopu”.



NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

⇒ Am estimat valoarea de piață a proprietății rezultate prin capitalizarea veniturii pentru spațiile administrative respectiv prin vânzarea apartamentelor.4

Pentru + Etaj 1 + Etaj 2		Dezvoltare proprietate mixtă 1:3B+1P+3E+1ER	
Chiria obținută euro/mp/lină	8,0	Apartamente - S+Ech 3+4R	
Suprafață utilă	2,800	Nr de apartamente	23
Chiria lunară	20,800	Au medie apartament	50
VGP	249,800	Preț de vânzare estimat	1,400*
Gradul de ocupare	92%	Vente din vânzarea unităților	1,525,000
VBE	229,632		
Cheltuieli din exploatare	10,0%		
UNE	208,689		
Ra	8,80%		
Valoare de piață	2,431,000		
Valoare globală proprietate mixtă (eur)	4,357,000		
Valoare globală proprietate mixtă (lei)	20,281,938		

⇒ Costul total de dezvoltare este prezentat în cele de urmează. Pentru exprimarea valorii terenului, din valoarea globală potențiala a amplasamentului s-au dedus costurile de dezvoltare și demolare.

Costurile de dezvoltare	
Steran	1,730 mp
Ac	1,040 mp
Ad. cu subsoluri	5,880 mp
Cost unitar de edificare	406 EUR/mp
Cost total edificare	2,387,042 EUR
Amenajări exterioare	690 mp
Cost unitar amenajări exterioare	30 EUR/mp
Cost amenajări exterioare	20,700 EUR
Total cost direct construcții	2,407,742 EUR
Avizare, proiectare	48,155 EUR
Urmărire, promovare	48,155 EUR
Total costuri indirecte	96,310 EUR
Total costuri construcție	2,504,051 EUR
Profil antrenament %	1,252,026 EUR
Total costuri dezvoltare	3,756,000 EUR

Stray realizat grile de calcul pentru estimarea valorii de piață a spațiilor de birouri, respectiv pentru apartamente.
 Notă: Valoarea de piață estimată/apartament include și un loc de parcare subteran



CONFORM CU ORIGINALUL

Rezultatele obținute	
Venituri din vânzare	4.357.000 EUR
- Costuri dezvoltare	3.756.000 EUR
- Costuri demolare	16.000 Eur
⇒ Total valoare teren	585.000 EUR
Suprafață teren	1.730 mp
Valoare unitară teren	338 EUR/mp
Valoare teren	585.000 EUR
	2.724.921 LEI

Am aplicat abordarea prin venit pentru determinarea valorii de piață. În continuare prezentăm calculele:

Nr. CF	Categorie	Sc	Sii	Cămin unitară obținută	VBP	GO	VEE	Cheltuieli alocarea proprietății	VNE	Rata de capitalizare	Cost comercializație	Valoarea de piață (venit)	Valoarea de piață (venit)
2	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	18
ZIARD11	Cămin	1.850	364	7.50	34.560	92%	31.725	3.100	28.616	8.50%		335.700	1.568.118
	Teren în exces	1730		338								585.000	2.724.921

Valoarea: 921.700 euro

Pentru proprietatea imobiliară subiect au fost considerate următoarele chiri unitare obținabile:

- 7,5 euro/mp/lună (sp. administrativ);
- valoare teren în exces: 585.000 euro

Gradul de neocupare luat în calcul, având la bază analiza de piață, este de 8 %.

S-au estimat cheltuielile exploatare ale proprietății de cca. 10%

Rata de capitalizare: având în vedere caracteristicile proprietății, s-a considerat o rată de capitalizare netă de 8,5% pentru spații de birouri și 10% pentru spații de producție (conform informațiilor de pe piața ale companiilor de specialitate publicate în Revista "Valoarea Oriunde este ea", nr. 19/2018).



Pe această cale, s-a determinat prin tehnica reziduală și valoarea proprietății în ipoteza demolării tuturor construcțiilor - teren liber. Pe baza acestora și considerente exprimate mai sus, prezentăm calculele aferente:

Coeficientul profesionalizării

NEOCONSULT VALUATION I Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Steron	1,130	mp
CUI	28	
POI	DB	
Proiect propriu		
Ac	1,130	mp
Ad	5,280	mp

Sc. sol (mp)	1,130
H. maxim (m)	26
1-IS + P+3E+ER	
Sol. subsol (mp)	1,130
Sol. P+3E+ER (mp)	5,280
Sol (mp)	6,420
Sol. P+3E+ER - administrativ (mp)	3,880
Sol. E3+ER - locuire (mp)	1,900
Sol. S - spații parcare	1,130

SUPRAFEȚE REZULTATE		
Au max- mp - locuire	1,520	Au max-mp - administrativ
Au media apartament - mp	60	2,825
Nr apartamente	25	
Nr apartamente pe nivel	13	

Dezvoltare proprietate mixtă 1:2S+P+3E+ER		Apartament - S+E+I+ 3+4R	
Parter + Etaj 1 + Etaj 2	8.8	nr de apartamente	25
Chirie obținută euro/moară	2,825	Au media apartament	60
Suprafață utilă	22,600	preț de vânzare estimat	1,410
Chirie lunară	271,200	Venit din vânzarea unităților	2,126,500
MP	92%		
Gradul de ocupare	249,804		
VBE	10,0%		
Chobuleii din exploatare	224,554		
VNE	8,50%		
Rg	2,642,000		
Valoare de plată	4,770,000		
Valoare globală proprietate mixtă (eur)	22,215,321		
Valoare globală proprietate mixtă (lei)	Costurile de dezvoltare		
Steron	1,870	mp	
Ac	1,130	mp	



Ad. cu subsoluri	6,420	mp
Cost unitar de edificare	406	EUR/mp
Cost total edificare	2,607,360	EUR
Amplasări exterioare	760	mp
Cost unitar amenajări exterioare	30	EUR/mp
Cost amenajări exterioare	22,800	EUR
Total cost direct construcții	2,630,160	EUR
Avizare, proiectare	52,603	EUR
Urmărire, promovare	52,603	EUR
Total costuri indirecte	105,206	EUR
Total costuri construcție	2,735,366	EUR
Profit antreprenor %	1,367,483	EUR
Total costul dezvoltare	4,102,849	EUR
Rezultatele obținute		
Venituri din vânzare	4,770,000	EUR
Costuri dezvoltare	4,102,849	EUR
Costuri demolare	21,000	Eur
Total valoarea teren	646,000	EUR
Suportul teren	1,890	mp
Valoarea unitară teren	342	EUR/mp
Valoarea teren	646,000	EUR
	3,009,616	LEI

V. piață teren liber: 646.000 euro

In concluzie, cea mai bună utilizare a proprietății înscrise în CF 260011 este cea în care se păstrează clădirea de birouri existentă + valoarea de piață terenului în exces (1.730 mp)



CONFORM CU
ORIGINALUL

CONCLUZIILE analizei C.M.B.U.

Nr. Crt	Nr. CF (Cluj-Napoca)	Alternative	C.M.B.U
1	253926	-	Utilizare actuală - Alei, spații verzi, platforme depozit
2	300840	-	Teren liber pretabil dezvoltării locurilor de parcare
3	254071	Utilizare actuală (spațiu industrial) Reconversie (spațiu administrativ)	Reconversie - spațiu administrativ
4	254090	-	Utilizare actuală - spațiu administrativ
5	268928	-	Utilizare actuală - casa reglare gaz
6	268957	-	Utilizare actuală - complement CF 260011
7	284794	-	Utilizare actuală - complement CF 260011
8	284339	-	Utilizare actuală - complement CF 260011
9	260011	Utilizare actuală (clădire de birouri)-costuri de demolare (hală) + teren liber (1730 mp) Teren liber (1890 mp)	Utilizare actuală (clădire de birouri)-costuri de demolare (hală) + teren liber (1730 mp)

CONFORM CU
ORIGINALUL



Analiză de piață

Analiza pieței imobiliare specifice – Cluj-Napoca

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea subiect este amplasată în zona industrială Piața 1 Mai a municipiului Cluj-Napoca. Această dispune de unele avantaje precum:

- Acces auto facil spre și dinspre oraș și localități învecinate;
- Infrastructură existentă, facem referire aici la străzi de acces sistematizate superior, iluminate, dar și la utilități precum apa-canalizare, gaz metan, curent electric trifazic.
- Existența mijloacelor de transport în comun.
- interes comercial dat de amplasarea favorabilă în cadrul orașului.

Dezavantaje:

- Existența unor proprietăți scoase la vânzare prin proceduri de lichidare sau faliment.
- Prin analiza pieței, se delimitează proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate.

Identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății subiect:

- Tipul de proprietate: amplasament de tip industrial
- Caracteristicile proprietății: ocupată și utilizată, economie activă caracteristică municipiului Cluj-Napoca, interes din partea investitorilor care dezvoltă activități de producție/depozitare/logistice/administrative;
- Aria imobiliară: urbană, din zona Cluj-Napoca și a zonelor similare/asimilabile;
- Proprietăți comparabile disponibile: proprietăți similare/asimilabile de tip industrial/logistic/administrativ din aria descrisă mai sus;

Astfel, ținând cont de prevederile RLU și de utilizarea actuală a proprietății putem concluziona că piața specifică analizată este:

- cea a proprietăților de tip industrial situate în municipiul Cluj-Napoca și zone esimitabile, cu utilizare de tip industrial; Piața spațiilor comerciale/administrative făcând referire la posibilități de reconversie a spațiilor analizate)

- construcții tradiționale (edificate în anul 1980) aduse la standarde actuale, și nou edificate;

- beneficiind de localizare favorabilă ca specific al activității în cadrul zonelor de amplasare.

Segmentul Industrial:

Municipiul Cluj-Napoca se evidențiază prin cinci zone industriale consacrate:

- Zona industrială Muncii (zona de nord);
- Zona industrială Clujana - 1 Mai;
- Zona industrială Someșeni;
- Zonele industriale Tatarom I,II;
- Zona industrială de Vest - Baciu (și Florești - Gălaș).



CONFORM CU
ORIGINALUL
[Signature]

Primele trei zone au înregistrat o dezvoltare puternică înainte de 1990, odată cu dezvoltarea platformelor industriale ale municipiului (amintim aici Platforma CUG, Clujana, Carbochim, etc.).

În ultimii ani Consiliul Local Cluj-Napoca a realizat investiții substanțiale în parcuri industriale/logistice la standarde moderne (Tetarom I, II) ce au venit să suplimenteze cererea de proprietăți industriale imprămată de creșterea economică a municipiului în perioada 2005-2008. Aceste parcuri se regăsesc pe:

- Strada Tăietura Turcului între cartierul Grigorescu și comuna Baciu pe o suprafață de 32 ha, unde principalii investitori sunt companii precum Energobit, PMA Invest, Nivis Romania, Artisoft, Frosys, Copa Electronic SRL, Suprem SA, Alfa Global Solutions, Sistec, etc.
- Bulevardul Muncii – la aproximativ 8 km de centrul orașului pe o suprafață de 12 ha unde principalul investitor este Emerson.

Cererea

Cererea de spații industriale la nivelul municipiului Cluj-Napoca a reprezentat 70% din volumul închirierilor din prima jumătate a anului, cele mai active fiind companiile din domeniul producției. Piața a devenit mai dinamică, în ultimii ani principalul motor de dezvoltare al spațiilor motor de dezvoltare și industriale fiind reprezentat de proiectele "build-to-suit" (la cererea chiriasilor).

Cererea vine pe partea de spații de producție, distribuție respectiv logistică dar și retailerii prezintă un important segment la nivelul pieței, deschiderea de noi magazine determinând și nevoia de spații de depozitare.

Pe segmentul de închiriere al spațiilor industriale nu s-au remarcat tranzacții importante în ultima perioadă, majoritatea chirilor la nivelul municipiului Cluj-Napoca având o perioadă contractuală de cca. un an de zile.

Pe baza informațiilor regăsite în pieță și prezentate în secțiunea „Oferta de spații industriale” putem afirma faptul că la nivelul județului Cluj și implicit la nivelul mun. Cluj-Napoca nu se remarcă o creștere a cererii solvabile în cazul proprietăților de tip industrial.

Din punct de vedere al calității spațiile de depozitare se clasifică în:

- ✓ spații de clasa A (cu toate facilitățile),
 - ✓ spații de clasa B (clădiri mai vechi, reamenajate și recondiționate, situate în oraș sau în zonele limitrofe, sau cladiri noi construite pe sol fără facilități de încălzire/descălzire),
 - ✓ spații de depozitare clasa C (structuri deja existente, fără îmbunătățiri, însă cu facilități normale – gaz, apă, canalizare, curent electric trifazat),
 - ✓ spații de depozitare clasa D (amplasate pe drumurile naționale sau în zone din vecinătatea municipiului, cu grad ridicat de uzură, fără îmbunătățiri sau facilități).
- În perioada următoare nu se întrevede o revenire a pieței industriale, ci mai degrabă se vor menține prețurile și nivelul chirilor actuale. Cererea se manifestă mai ales la închiriere și mai puțin la vânzare.

Oferta

Locațiile importante, unde se concentrează majoritatea ofertelor pentru spații industriale sunt cele consacrate: partea de est a orașului (zona Someșeni, Zona Iris (B-dul Muncii), P-ța 1 Mai și Apahida-Sănnicoară), precum și zona de vest, reprezentată de zona industrială Baciu și parcul industrial Tetarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tetarom II (ce găzduiește compania americană Emerson) și Tetarom III (punctul de desfacere pentru companiile De'Longhi și Bosch) dezvoltate



și administrate de Consiliul Județean Cluj; la care se adaugă zona Florești – Gilau ce reprezintă un punct de interes pentru micii întreprinzători datorită nivelului scăzut al chiriilor.

Piața de logistică și industrială de la nivelul municipiului Cluj-Napoca a avut anul acesta o ușoară creștere față de anii anteriori. Mutările, relocările și închirierile de spații noi au fost mai active pe anumite segmente și zone, în rest, trendul principal pe piața de spații industriale fiind reprezentat de renegocierea de contracte pentru locațiile existente.

Transilvania Constructii a achiziționat un teren de 20 hectare în imediata apropiere a actualului parc logistic, cu intenția de a își extinde oferta de spații de acest tip.

Ofertele variază în funcție de localizare, dimensiune, restricțiile de utilizare, existența unor utilități precum curent electric, gaz, apă – canalizare la limita proprietății sau posibilitățile de recolare la acestea, forma, accesul auto și pietonal și vecinătățile.

În urma analizei pieței imobiliare, din zonele industriale consacrate s-a constatat o plajă a prețurilor destul de variată. Pregul superior al intervalului este specific proprietăților ce dispun de acces auto facil, utilități precum cele amintite mai sus la limita proprietății, formă regulată (ce oferă posibilitatea dezvoltării unor amplasamente la standarde moderne).

Conform informațiilor avute de la dispoziție marja de negociere în cazul acestor proprietăți variază între 10% - 20%, în funcție de avantajele de care dispun.

Nivelul chiriilor pentru spațiile de depozitare din zonele industriale variază la nivelul municipiului Cluj-Napoca, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului industrial, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune, etc.

Prețul probabil de a fi obținut prin închirierea de spațiu industrial se situează între 2,50 - 5,5 eur/mp/lună, unde partea superioară a intervalului este reprezentată de proprietăți noi, la standarde moderne, în timp ce limita inferioară este specifică construcțiilor vechi ce necesită de regulă costuri de întreținere mai ridicate.

Rata de neocupare variază în intervalul 5 - 15%. Aceasta rata este mai mică în cazul halelor industriale nou construite cu dotări moderne, fiind situată între 5 - 10 %.

Trebuie remarcat faptul că rata de neocupare este mai mare (câtre 15%) în cadrul dezvoltărilor industriale cu suprafețe ce depășesc 10.000 mp, în timp ce în zonele industriale consacrate ale municipiului precum și în zonele semicentrale, rata de neocupare este mai scăzută.

Echilibrul pieței

Tranzacțiile realizate în ultimii ani cu spații industriale utilizate pentru producție sau pentru depozitare au fost destul de reduse, piața fiind puțin activă. De aceea considerăm că informațiile pe care le detinem despre tranzacțiile efectuate în ultima perioadă oferă o imagine limitată asupra intervalelor în care se tranzacționează în acest moment spațiile industriale.

Piața specifică din prezent este în relativ echilibru, ceea ce semnifică faptul că oferta este relativ apropiată de cerere.

Segmentul comercial/administrativ:

Având în vedere caracteristicile tehnico-funcționale ale imobilului analizat, piața specifică este reprezentată de proprietăți cu caracter de birouri/sedii de firme, cu potențial comercial, de dimensiuni medii și mari, situate în zona de referință și zone asemănabile.

Cererea

Cererea solvabilă medie pe piața specifică - potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane sau entități cu putere financiară relativ mare.



□ Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori cu venituri mari, care doresc o proprietate în zona respectiva, cu potențial de utilizare administrativă sau comercială.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți administrative și comerciale asemănătoare. Această cerere se menține în prezent la un nivel mediu, cu o ușoară dinamizare în ultimii 2 ani.

Oferta

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este limitată, în piață existând expuse la vânzare un număr relativ restrâns de proprietăți/căldiri cu profil administrativ/comercial de dimensiune mare, aflate într-o stare tehnică bună. În analiza de piață s-au luat în calcul acele proprietăți comparabile care sunt avizate și/sau neavizate ca spații administrative și/sau comerciale.

Echilibrul pieței

În prezent, piața imobiliară specifică la nivelul proprietății este în relativ echilibru.

În ultimii ani, pe piața spațiilor administrative s-a constatat o scădere a prețurilor de tranzacționare și a numărului de tranzacții, scădere influențată de situația economică dificilă care s-a reflectat pe toată piața imobiliară. La nivelul municipiului Cluj-Napoca, din cursul anului 2015 și până în prezent, s-a constatat o ușoară dinamizare și creștere a numărului de tranzacții și a prețurilor și pe segmentul spațiilor comerciale și administrative (creșterile importante ale prețurilor s-au consemnat mai ales pe piața proprietăților rezidențiale). Pe piața specifică numărul de tranzacții de închiriere îl depășește pe cel al tranzacțiilor de vânzare;

Având în vedere amplasarea proprietății subiect vom prezenta pentru început o analiza globală, la nivelul municipiului Cluj-Napoca pe segmentul industrial și administrativ, realizată de companiile de specialitate, vezi tabelul de mai jos.

Compania	Segment de piață	Orăș primar – Cluj-Napoca		
		Chiria medie clădire clasă A euro/mp/ună în funcție de suprafața suprafața închiriată	Rata medie de ocupare (%)	Rata de capitalizare netă (%)
CBRE	Spații industriale	3,3-4	2-5%	8,25-9,25%
Codlers International		3,5-4	5%	8,75-9%
Darwin DRS		3-4,5	10%	9,5-10,5%
Cushman & Wakefield		3,65-4	4%	8,75-9%
Echinox				
Jones Lang LaSalle		2,8-4,1	10%	9-10%

Compania	Oras primar - Cluj-Napoca			Rata de capitalizare netă (%)
	Segment de piață	Chiria medie clădire clasă A euro/mp/lună în funcție de suprafața închiriată	Rata medie de neocupare (%)	
The Advisors Knight Frank		3,6-4	10%	9,25-10,25%

Compania	Oras primar - Cluj-Napoca			Rata de capitalizare netă (%)
	Segment de piață	Chiria medie clădire clasă A euro/mp/lună în funcție de suprafața închiriată	Rata medie de neocupare (%)	
CBRE		11-14	5-10%	8-9%
Colliers International		12-15	n.a.	8-9%
Darlan DRS	Spații de birouri	14-16	10%	Clasa A: 8-9% Clasa B: 8,5-9,5%
Cushman & Wakefield Echinox		11-15	8,5%	8,25-9,75%
Jones Lang LaSalle		10-14	5-6%	8,25-9,25%
The Advisors Knight Frank		10-14	3%	8,5-9%

Nota: analiza pieței este completată cu datele de piața anexate.

Deoarece în condițiile actuale ale pieței imobiliare nu se regăsesc tranzacții pentru astfel de proprietăți, pentru estimarea ratei de capitalizare aferente, evaluatorul a luat în considerare comunicările din rapoartele diferitelor companii de consultanță imobiliară de prestigiu cum ar fi: Jones Lang La Salle, COLLIERS INTERNATIONAL, Cushman & Wakefield, Darlan DRS ș.a conform Revista "Valoarea oriunde este ea" nr.19 din 2018.



NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

În continuare prezentăm o analiză de piață sintetizată pe segmentul vânzărilor și închirierilor de proprietăți asimilabile:

Proprietati industriale:

Nr. Cri	Pret vanzare (eur)	Suprafata teren (mp)	Suprafata constructii (mp-Au)	Proprietati asimilabile - vanzare		Link
				Pret vanzare - unitar (pret/mp)	Localizare	
1	2.500.000	6.500	5.600	415	cent. Iris, zona Bd. Muncii	https://www.starch.ro/ro/industrial/proprietati-asimilabile-1 06-386317508
2	550.000	3.200	2.000	153	Pta. 1 Mal	https://www.comercial.ro/ro/comerciale/comerciale-1 4-55459.html
3	300.000	6.750	2.915	309	zona Bd. Muncii	https://www.comercial.ro/ro/comerciale/comerciale-1 zona-bd-muncii-industrial-de-vanzare-39730-000
4	650.000	5.000	1.280	528	zona Bd. Muncii	https://www.comercial.ro/ro/comerciale/comerciale-1 zona-bd-muncii-spatiul-industrial-de-vanzare-31851-005
			min:	309		
			max:	528		



Proprietati asimilabile - inchiriere

Nr. Cr.	Pret inchiriere (eur)-total/luna	Suprafata constructii (mp-Au)	Pret chirie - unitar (pret/mp)	Localizare	Link
1	4,942	1,412	3.5	zona Marasti	https://www.spatiicomerciale.ro/inchiriere-spati-comerciale-clusa-11412599141145999999
2	1,900	380	5.0	cart. Bulgaria	https://www.spatiicomerciale.ro/inchiriere-spati-comerciale-clusa-11412599141145999999
3	6,075	1,350	4.5	Bd. Muncii	https://www.spatiicomerciale.ro/inchiriere-spati-comerciale-clusa-11412599141145999999
4	1,818	404	4.5	zona Gara	https://www.spatiicomerciale.ro/inchiriere-spati-comerciale-clusa-11412599141145999999
5	3,850	1,100	3.5	cart. Someșeni	https://www.spatiicomerciale.ro/inchiriere-spati-comerciale-clusa-11412599141145999999
6	7,350	2,100	3.5	cart. Someșeni	https://www.spatiicomerciale.ro/inchiriere-spati-comerciale-clusa-11412599141145999999
7	3,600	800	4.5	cart. Someșeni	https://www.spatiicomerciale.ro/inchiriere-spati-comerciale-clusa-11412599141145999999
8	1,365	390	3.5	cart. Someșeni	https://www.spatiicomerciale.ro/inchiriere-spati-comerciale-clusa-11412599141145999999
9	3,575	1,300	2.75	Zona Dambu Rotund	https://www.spatiicomerciale.ro/inchiriere-spati-comerciale-clusa-11412599141145999999
		min=	2.8		
		max=	5.0		



CONFORM CU ORIGINALUL

proprietati imobiliare - inchiriere					
Nr. Crt.	Pret inchiriere total/luna	Suprafata constructii (mlp-avl)	Pret inchiriere unitar/luna (pret/Avl)	Localizare	Link
1	2.520	280	7	zona Gari	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110023
2	18.054	1.508	10	zona Str. Aurel Vlaicu	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110024
3	2.500	500	5	zona Bd. Muncii	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110025
4	5.480	1.970	4	zona Spl. Muncii	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110026
5	1.450	290	4.87	Cart. Bulgaria	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110027
6	910	130	7	Zona Pte. 1 Mei	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110028
7	2.580	575	4	Zona CUG	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110029
8	5.000	1.400	3.57	Str. Maramuresului	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110030
9	18046	2978	7	zona Gari	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110031
10	2.880	650,0	4	zona str. Campina	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110032
11	7.260	600,0	12	Zona str. Horea	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110033
12	4.400	400,0	11	Zona str. Horea	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110034
13	2.450	530,0	6	Zona str. Horea	https://www.imobiliare.ro/proprietati-imobiliare/proprietati-imobiliare-inchiriere/17110035
		media	4		
		maxim	12		



CONFORM CU ORIGINALUL

Terenuri libere:

Terenuri - vânzare						
Nr. Crt	Pret vanzare (eur)	Suprafata teren (mp)	Pret vanzare-unitar (pre/mp)	Localizare	Link	
1	1.600.000	5.500	291	Zona Terapie	https://www.imobiliara.ro/tereni-libere-construcii-constructii/solutii/proprietate-constructii/proprietate-constructii-232224.html	
2	450.000	860	523	Zona Garii	https://www.imobiliara.ro/tereni-libere-construcii-constructii/solutii/proprietate-constructii/proprietate-constructii-232224.html	
3	345.000	911	379	str. Fabricii de Zahar	https://www.imobiliara.ro/tereni-libere-construcii-constructii/solutii/proprietate-constructii/proprietate-constructii-232224.html	
4	1.750.000	3.500	500	Cart. Marasti	https://www.imobiliara.ro/tereni-libere-construcii-constructii/solutii/proprietate-constructii/proprietate-constructii-232224.html	
5	530.000	1.000	530	Cart. Marasti	https://www.imobiliara.ro/tereni-libere-construcii-constructii/solutii/proprietate-constructii/proprietate-constructii-232224.html	
		min:	291			
		max:	530			



CONFORM C.
ORIGINALUL.

Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzătorilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Tehnica reziduală

Există unele variante ale tehnicii reziduale. Într-una dintre acestea, proprietatea evaluată a fi construită și se deduc costurile de construcție și orice fel de profit, suma rămasă fiind valoarea reziduală a terenului. Practic avem o combinație a tehnicii reziduale și a metodei extracției.

Etapele parcurse sunt:

1. Stabilirea dimensiunilor și caracteristicilor proprietății construite care se va realiza, precum și a celorlalte amenajări
2. Estimarea costurilor de dezvoltare totale (costuri construcție, costuri amenajări, profit antreprenor etc.) și etapizarea acestora în timp
3. Estimarea prețurilor de vânzare pentru tipul de proprietate care se va dezvolta și venitul total din valorificarea proprietății construite.
4. Deducerea valorii reziduale a terenului

CF 300840

Conform extrasului de carte funciară, terenul în suprafața de 3454 mp reprezentă alai, spații verzi, cu construcție specială aferentă: platformă depozitare. În urma analizei documentelor puse la dispoziție de către client, parcela cu nr. topo 6828/47/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/2 este identificată în planul de situație pe două poziții diferite.

Astfel, în calcule s-a luat în considerare suprafața de 1850 mp măsurată de evaluator pe platforma Google maps, ca fiind pretabilă dezvoltării unei zone de locuri de parcare (datorită formei mai favorabile a terenului), care să deservească amplasamentul. Pentru diferența de suprafață am considerat nulă valoarea unitară având în vedere destinația de drumuri de acces.

În consecință, am procedat la estimarea valorii de piață a terenului prin tehnica reziduală.

S-a considerat construirea a cca. 55 locuri de parcare astfel:

↳ S-a estimat suprafața necesară construirii unui loc de parcare ca fiind de 28,4 mp/loc de parcare.

NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.



CONFORM CU
ORIGINALUL

- ⇒ S-a calculat numărul de locuri de parcare rezultate în urma unei eventuale amenajări a terenului analizat. Având în vedere forma neregulată a terenului s-a considerat că vor exista pierderi de cca. 15% față de situația în care terenul ar fi fost dreptunghiular:
 - 1850 mp / 28,4 mp/loc de parcare x 85% = 55 locuri de parcare
- ⇒ Costurile de dezvoltare a amplasamentului în cont de informațiile de piață disponibile privind costul de nou pentru o platformă betonată aferentă spațiilor de parcare pentru autovehicule ușoare. Ținând cont de faptul că terenul este actualmente amenajat cu platformă betonată, s-au luat în calcul costuri minime de dezvoltare, înglobând și costurile de demolare ale clărilor de pe teren. (considerate inutilizabile datorită stării avansate de degradare).
- ⇒ La aceste costuri se adaugă costuri aferente avizelor și autorizațiilor necesare dezvoltării terenului (5%) și un profit al antreprenorului. Aceste costuri sunt prezentate în tabelul următor:

Costurile de dezvoltare	
Steren	1,850 mp
Ac	1,850 mp
Ad	1,850 mp
Cost unitar de edificare/amenajare	10 EUR/mp
Total costuri construcție	18,500 EUR
Avize și autorizații	370 EUR 2%
Profit antreprenor %	1,887 EUR 10%
Total costuri dezvoltare	20,757 EUR

- ⇒ Pentru vânzarea proprietății s-a luat în considerare nivelul actual al pieței pentru acest tip de proprietăți, pornind de la valorile unitare medii. S-a considerat în baza analizei de piață și a altor date de piață cunoscute evaluatorului, prețul pentru locurile de parcare suprațereane este de 3.000 EUR/loc. Detaliu privind piața imobiliară specifică se regăsește în Anexa.

- ⇒ Grila de calcul este următoarea:

Venituri din vânzarea proprietății construite	
Numar parcare	55 buc
Preț vânzare unitar	3,000 EUR/loc parcare
Valoarea vânzare proprietate construita	165,000 EUR

Rezultatele obținute	
Venituri din vânzare	165,000 EUR
Costuri dezvoltare	20,757 EUR
Total valoarea teren	144,243 EUR
Suprafața teren	1,850 mp
Valoare unitara teren	78 EUR/mp
Valoare teren	144,000 EUR
	670,667 RON



CF 260011

Cu ocazia realizării inspecției s-a constatat că mare parte din construcție este în stare avansată de degradare, iar în urma analizei celei mai bune utilizări s-a concluzionat că suprafața de 1730 mp/Sc este demolabilă. Pentru clădirea aflată în stare bună, s-a estimat suprafața construită/desfășurată prin măsurători pe platforma google maps⁴ rezultând Sc=160 mp, Scd = 480 mp. Suprafața utilă a fost estimată prin împărțirea Scd la 1,25, coeficientul de transformare folosit uzual pentru clădiri de acest tip.



În estimarea valorii proprietății am pornit de la costurile de demolare pentru construcțiile în suprafață de 1730 mp, respectiv pentru întreg amplasamentul.

Nr. CF	Denumire clădire	Acid	Inaltime	Volum	Cost demolare	Cost demolare	Cost demolare	
							amplasament	structura hala
		mp	m	m ³	euro/mc	euro	euro	euro
260011	cavansia termica, (ventilator), 2	1.290	12	1.432	15	21.000	1.05\$	16.000

Pentru a determina costurile cu demolarea s-a pornit de la următoarele informații:

In lipsa altor documente care să certifice aria construcției

NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.



CONFORM CU
ORIGINALUL

- ✓ S-a estimat volumul necesar a fi demolat, pornind de la suprafața construită desfășurată a construcțiilor și înălțimea medie a acestora;
 - ✓ Conform informațiilor din piața de demolări, în cazul construcțiilor industriale, volumul materialului demolabil raportat la volumul total al corpului de clădire se încadrează într-un coeficient de 3 – 6% (considerabil mai mic decât în cazul construcțiilor civile sau comerciale, în cazul cărora coeficientul se încadrează în intervalul 10 – 20%, și asta datorită lipsei compartimentărilor interioare);
 - ✓ S-a estimat astfel volumul materialului de demolat cu ajutorul unui coeficient mediu de 5% - construcție industrială(hala) respectiv 20% (clădire de birouri) aplicat volumului total al construcțiilor, estimat conform caracteristicilor fiecărei construcții;
- Pe piața actuală de construcții, costul de demolare a construcțiilor industriale se situează în intervalul de 10 – 20 Euro/mc (în funcție de complexitatea lucrării). În cazul construcțiilor analizate, ținând cont de caracteristicile tehnice ale acestora am considerat aplicabil un cost mediu de demolare de 15 Euro/mc;

Pentru estimarea valorii terenului în exces în suprafața de 1730 mp, am aplicat tehnica reziduală pornind de la analiza restructurării amplasamentului ținând cont de reglementările urbanistice în vigoare:

- ⇒ Am extras coeficienții urbanistici și am determinat suprafețele maxime posibile de construire (suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată):

Coeficienți urbanistici, permisi	
S (lela)	1,730 mp
CU	28
POI	0,8

Pondere proprietate	
Ac	1,040 mp
Ad	4,840 mp

- ⇒ Structura noilor clădiri respectând regulamentul urbanistic se poate observa în continuare:

Sol - pd (mp)	1,040
H. maxim (mp)	25
1-1S + P+8E	
Sol. subteran (mp)	1,040
Sol. P-8E+Et (mp)	4,840
Sol (mp)	5,880
Sol - P+Et+E2 - administrativ (mp)	3,120
Sol - E3+ER - localita (mp)	1,720
Sol - S - spații parcare	1,040

- ⇒ Am estimat suprafețele utile prin împărțirea suprafețelor construite desfășurate la coeficientul 1,25 în cazul spațiilor de locuit respectiv 1,2 în cazul spațiilor administrative (coeficient care reprezintă raportul dintre suprafața construită și suprafața utilă, întâlnit și la alte construcții similare), iar în cazul suprafețelor utile destinate locuirii, am estimat și numărul de apartamente care ar putea rezulta, prin împărțirea la o suprafață medie de 60 mp/apartament:

Au max- mp - locale	1,376
Au medle apartament - mp	60
Nr apartamente	23
Nr apartamente pe nivel	11

Au max- mp - administrativ	2,600
----------------------------	-------

- ⇒ Am estimat costurile de edificare pentru construcția propusă:



Raport de evaluare active CLUJANA S.A.

Denumirea clădirii: centrala termica, ventilatori, 2 birouri
 Scd= 5.000 Sc= 1.040

Denumire	Gradiul seismic	Simbol	Suprafața la care sa aplica costul (unitar actualizat imp)	Cost catalog (lei/imp)	Indici de corecție 2018 -2019	Coef. corecția de ajustare de la 2018	Coef. corecție necesară	Cost curent corectat (Imp x TVA) (lei/imp)	Cost total (Imp x TVA) (lei)	Cost unitar (lei/imp_Scd)	Cost unitar (eur/imp_Scd)
Infrastructura											
Subsol											
Fundații	6	FSUBAUTO	1,040	1,361	1,1176	1,003	1,000	1,825	1,866,511	340,650	1,525
Electrica funcțională	6	FBARJUSUB	1,040	184	0,9765	1,003	1,000	180	187,114	40,177	180
Sanitare	6	ELPARCARI	1,040	44	1,3076	1,003	1,000	58	40,951	12,915	58
Ventilații	6	SAPARCARI	1,040	21	1,1198	1,003	1,000	24	24,763	6,317	24
Suprastructura	6	VYPARCARI	1,040	33	1,1361	1,003	1,000	37	38,634	8,295	37
Indicelui perimetral	6	SUPRAVPE5	4,840	426	1,0915	1,003	1,000	465	2,280,871	463,300	465
Compartimentul hidroare	6	ZPOR2247	4,840	163	1,3739	1,003	1,000	226	1,089,140	223,857	226
Acoperis - terasa nedreptabilă	6	COMPCAKZ	4,840	64	1,5376	1,003	1,000	83	403,069	84,544	83
Frânză hidroar	6	TERNECIBC	1,040	439	0,8561	1,003	1,000	377	392,387	84,292	377
Instalații electrice	6	FELBTIP8	3,120	988	1,8146	1,003	1,000	951	2,947,691	637,213	951
Instalații sanitare	6	EELBTIP8	3,120	142	1,2130	1,003	1,000	172	537,117	115,328	172
Instalații de încălzire și ventilații	6	ISCLBTIP8	3,120	107,1	0,9275	1,003	1,000	100	310,883	64,745	100
Prizele electrice fara scara	6	MCLEBTIP8	3,120	132,0	1,2222	1,003	1,000	162	504,856	104,401	162
Instalații electrice	6	PSUPP5BE	1,720	1,284	1,0478	1,003	1,000	1,336	2,298,455	693,517	1,336
Instalații de încălzire	6	ELN58BE	1,720	82	1,1268	1,003	1,000	93	160,177	34,393	93
Costuri aferente mării	6	INCELF5BE	1,720	173	0,9137	1,003	1,000	158	271,906	58,383	158
Costuri pe asamblari	6	FINSCAAPBE	23	594	1,1044	1,003	1,000	658	15,087	3,239	658
Costuri - 2 camere	6	CHFOBOBE	23	1,140	0,9949	1,003	1,000	1,160	26,593	5,710	1,160
Costuri - 2 camere	6	CALANCSBE	23	3,642	1,2421	1,003	1,000	4,537	104,054	22,342	4,537
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (TVA INCLUS)								13,229,432	2,840,880	483	483
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (Fără TVA)								11,177,170	2,387,842	1,871	406

✓ estimarea costurilor de înlocuire brute unitare prezentate mai sus s-au bazat pe:

- o consultarea catalogelor: "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale" aparută la editura IROVAL 2009 autor Corneliu Schiopolu (denumită în continuare Catalog 1), "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" aparută la editura IROVAL 2015 autor Corneliu Schiopolu (denumită în continuare Catalog 2) respectiv "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale" aparută la editura IROVAL 2014 autor Corneliu Schiopolu (denumită în continuare Catalog 3).
- o pentru determinarea costului de înlocuire brut au fost utilizați indicii de actualizare din indicatorul: „Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, comerciale și agricole. Construcții speciale 2018 - 2019 - Corneliu Schiopolu”.



NEDCONSUI T VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

⇒ Am estimat valoarea de piață a proprietății rezultate prin capitalizarea venitului pentru spațiile administrative respectiv prin vânzarea apartamentelor:?

Dezvoltare proprietate mixtă 1+25+P+3+E+ER	
Furner → Etaj 1 + Etaj 2	Apartamente - S+Etaj 3+4R
Chirie plănerabilă euro/m ² /an	8,0
Suprafață utilă	2,800
Chirie lunară	20,800
VBP	249,600
Gradul de ocupare	82%
VBE	220,632
Cheltuieli din exploatare	10,07%
VNE	205,889
Rc	8,50%
Valoare de plată	2.431.000
Valoare globală proprietate mixtă (bur)	4.357.000
Valoare globală proprietate mixtă (lei)	20.291.856

⇒ Costul total de dezvoltare este prezentat în cele de urmează. Pentru exprimarea valorii terenului, din valoarea globală potențială a amplasamentului s-au dedus costurile de dezvoltare și demolare.

Costurile de dezvoltare	
Steren	1,750 mp
Ac	1,040 mp
Ad cu subsolul	5,880 mp
Cost unitar de edificare	406 EUR/mp
Cost total edificare	2,387,042 EUR
Amenajări exterioare	690 mp
Cost unitar amenajări exterioare	30 EUR/mp
Cost amenajări exterioare	20,700 EUR
Total cost direct construcții	2,407,742 EUR
Avizare, proiectare	48,155 EUR
Urmărirea, promovare	48,155 EUR
Total costuri indirecte	96,310 EUR
Total costuri construcție	2,504,051 EUR
Profit antreprenor %	1,252,026 EUR
Total costuri dezvoltare	3,756,000 EUR

S-au realizat grile de calcul pentru estimarea valorii de piață a spațiilor de birouri, respectiv pentru apartamente.
 * Notă: valoarea de piață estimată/apartament include și un loc de parcare subteran

NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Rezultatele obținute		
Venituri din vânzare	4,357,000	EUR
- Costuri dezvoltare	3,754,000	EUR
- Costuri demolare	14,000	EUR
↳ Total valoare teren	589,000	EUR
Suma față teren	1,730	MD
Valoare lichidă teren	338	EUR/MD
Valoare teren	585,000	EUR
	2,724,521	LEI

Determinarea costului de înlocuire net al construcțiilor

Prezentăm în continuare etapele parcurse în aplicarea metodei costului de înlocuire net:

Estimarea costului de înlocuire brut (de nou):

Acosta valoare s-a stabilit pe baza devizelor și a informațiilor deținute de către evaluator, a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- ✓ documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-construative ale clădirilor cu ocazia inspecției;
- ✓ estimarea unei valori de înlocuire brute unitare care s-a bazat
 - o pe devize ale unor construcții similare edificate recent.
 - o consultarea catalogelor: "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale" aparținând la editura IROVAL 2009 autor Corneliu Schiopu (denumită în continuare Catalog 1), "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" aparținând la editura IROVAL 2015 autor Corneliu Schiopu (denumită în continuare Catalog 2) respectiv "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale" aparținând la editura IROVAL 2014 autor Corneliu Schiopu (denumită în continuare Catalog 3).
 - o pentru determinarea costului de înlocuire brut au fost utilizați indicii de actualizare din indicatorul: „Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, comerciale și agricole. Construcții speciale 2018 - 2019 - Corneliu Schiopu”

Estimarea deprecierei cumulate:

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

Uzura fizică: aceasta poate avea două componente:



NECONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Raport de evaluare active CLUJANA S.A.

uzura fizica recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decat creșterea de valoare rezultată) - *nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;*

uzura fizica nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice): a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată, segregat între elementele cu viața scurtă și elemente cu viața lungă :

Needecare funcțională - este data de demodarea, needecarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor ataseate. Se poate manifesta sub două aspecte - needecare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită inlocuire sau modernizare sau supradimensionare*) și needecare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*) - *nu au fost identificate needecări funcționale;*

Depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc -- în cazul de față nu s-au putut determina deprecierea externe clare.

In cele ce urmeaza sunt prezentate fișele de calcul a costului de inlocuire brut:

Denumirea clădirii: Cod-	Clădire învârst 868 Sc-	CF 254090 328	Simbol	Grăd seismic	Suprafața la care se aplică costul unitar actualizat (mp)	Cost catalog (lei/imp)	Indici de corecție 2018 =2019	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manopără	Cost corecție (lei/imp)	Cost curent corectat (lei TVA) (lei/imp)	Cost total (fără TVA) (lei)	Cost total (fără TVA) (eur)	Cost unitar (lei/imp_Scd)	Cost unitar (eur/imp_Scd)
Structură	6	6CLVEST			868	872	1.0237	1.000	1.000	896	777,655	166,975		896	192
Finisaj parter	6	FOBNA6			330	1,009	0,7656	1,003	1,000	775	255,363	54,831		775	166
Finisaj etaje	6	FIS-ETIPB			539	934,7	1,0166	1,003	1,000	951	512,414	110,024		951	204
Instalații electrice	6	ECLBTIPB			868	141,5	1,2130	1,003	1,000	172	149,491	32,098		172	37
Instalații sanitare	6	SACLVEST			868	21,5	1,0188	1,003	1,000	22	19,078	4,096		22	5
Instalații de încălzire	6	BCLVEST			868	71,5	1,1726	1,003	1,000	94	73,022	15,679		84	18
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (IVA INCLUS)											1,787,822	383,704	2,088	442	
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (FĂRĂ TVA)											1,871,700	322,440	1,727	370	



CONFORM CU
ORIGINALUL

Report de evaluare active CLUJANA S.A.

Denumire obiectiv	Categorie birou	CF 24/01/11	Suprafața la care se aplică costul unitar actualizat (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indici de corecție 2018 -2019	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost curent corectat (lei/mp)	Cost total (fără TVA) (lei)	Cost total (fără TVA) (lei)	Cost unitar (lei/mp)	Cost unitar (lei/mp)	Cost unitar (lei/mp)
Denumire	480 Scz	160											
Structură	6	6CLVEST	480	672	1,0237	1,003	1,000	876	429,840	92,298	896	896	192
Finisaj	6	FICLBTIPB	480	534,7	1,0146	1,003	1,000	951	456,568	99,033	951	951	204
Instalații electrice	6	IECLBTIPB	480	141,5	1,2130	1,003	1,000	172	82,633	17,743	172	172	37
Instalații sanitare	6	SACLVEST	480	21,5	1,0188	1,003	1,000	22	10,545	2,264	22	22	5
Instalații de încălzire	6	ICLVEST	480	71,5	1,1726	1,003	1,000	84	40,364	8,667	84	84	18
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (FĂRĂ TVA)									1,019,371	219,006	2,126	2,126	464
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (FĂRĂ TVA)									857,118	184,038	1,786	1,786	380

Denumire obiectiv	Hala P+2E	CF 26/4/071	Suprafața la care se aplică costul unitar actualizat (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indici de corecție 2018 -2019	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost curent corectat (lei/mp)	Cost total (fără TVA) (lei)	Cost total (fără TVA) (lei)	Cost unitar (lei/mp)	Cost unitar (lei/mp)	Cost unitar (lei/mp)
Denumire	6,391 Scz	2,29%											
Infrastructura	6	FI-V2	2,296	677	1,0246	1,003	1,000	647	1,494,845	319,821	647	647	179
Suprastructura	6	SUPRABE6	6,391	425	1,0915	1,003	1,000	465	2,772,010	639,140	465	465	100
Încălzire perimetrală	6	ZPOR3067	6,391	202	1,3789	1,003	1,000	278	1,779,769	382,144	278	278	60
Compartimentări interioare	6	COMPORO	959	59	1,3652	1,003	1,000	80	76,787	16,487	80	80	17
Acoperiș	6	158PRECHTS	2,296	606	1,0256	1,003	1,000	621	1,424,766	305,919	621	621	133
Finisaj fațadă	6	FSTR0P	2,520	227	1,0576	1,003	1,000	241	607,401	130,462	241	241	52
Finisaj interior	6	FINIHALA	6,391	140	1,0978	1,003	1,000	154	985,130	211,824	154	154	33
Instalații electrice	6	ELHALAC	6,391	56,8	1,0571	1,003	1,000	61	384,863	82,637	61	61	13
Instalații sanitare	6	SAHALAC	6,391	69,5	0,8711	1,003	1,000	61	388,056	83,322	61	61	13
Instalații de încălzire	6	INCHALAC	6,391	109,8	1,0149	1,003	1,000	112	714,279	159,268	112	112	24
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (FĂRĂ TVA)									10,316,095	2,322,828	1,679	1,679	363
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT TOTAL (FĂRĂ TVA)									9,090,834	1,951,956	1,423	1,423	310



In continuare este prezentată fișa de calcul a costului de înlocuire net:

Nr. CF	Spațiul/activ	Sc	Scd	Cm/ Val. ven. teren	CIB	Dati MF	VIGENȚĂ DUVT	UZP Rec	UZP elemente cu valoarea scartată	UZP elemente cu valoarea actuală	Măsură fizică recuperabilă	Depreciere fizică		Valoarea rămasă după deductarea din costul net de înlocuire	Depreciere comercială		CIN	CIB	CIB		
												%	leu		%	leu					
204071	5 birouri vechi, înăuntru, vechi	2,2%	4,371	310	1,991,102	1949	100	0	50%	50%	1,125,366	86%	0	86%	86%	0	57%	1,125,366	86%	3,685,717	86%
250010	Scara în m. 228 mp; Construcție înăuntru și exterior (baza, trotuar cimentat etc); Parter: Sala de recepție, birouri, grup sanitar, sala de servire, lift, etc.	328	848	370	321,294	1949	50	0	30%	30%	174,583	80%	0	80%	80%	0	50%	174,583	80%	623,971	80%
200111	teren	1,60	490	370	177,480	1949	50	0	50%	50%	87,489	80%	0	80%	80%	0	94%	87,489	80%	372,294	80%
													TOTAL			1,000,000			5,002,273		



CONFORM CU
CRIGINULUL
S.A.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață - Comparafia directă

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din preț de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.



Identificare proprietate	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț/Oferă vânzare	Semifințiar	Standard	Standard	Standard
TIP COMPARABILA		90,860	98,600	77,600
Tip comparabilă				
Ajustare unitară sau procentuală		Oferă	Oferă	Oferă
Ajustare totală pentru tipul comparabil		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Preț de vânzare ajustat		-3,043	-4,926	-3,875
COMPONENTE NON-IMOBILIARE și ANEXE		57,808	93,676	73,825
Ajustare totală estimată	Nu	0	Mobilier/Utilat perlat + parat subțianan	0
		57,808	79,676	73,825
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0
Preț ajustat		57,808	79,676	73,825
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de finanțare		0	0	0
Preț ajustat		57,808	79,676	73,825
CONDITII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0
Preț ajustat		57,808	79,676	73,825
CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE				
Investiții de achiziție, finalizare, finisare	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecție unitară		0%	0%	0%
Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare		0	0	0
Preț ajustat		57,808	79,676	73,825
Condiții de piață (timp)				
Condiții de piață (timp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de piață		0	0	0
Preț ajustat		57,808	79,676	73,825
LOCALIZARE				
Localizare	P-ța 1 Mai, nr. 4-5, Cluj-Napoca	Zona Piața 1648	Zona străzi Fabricii	Sb-Fabricii
Ajustare procentuală		0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală localizare		0	0	0
Preț ajustat		57,808	79,676	73,825
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Semidecomandat	Decomandat

	Ajustare unitară				0%		0%
Etaj	Ajustare totală tip apartament	Intermedier din 3S+P+6E	0	2 din P+7E	1 din P+4E	0	4 din P+8E
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totală etaj	moderne	0	0	0	0	0
Finisaje	Ajustare unitară sau procentuală		semifinisat	superioare		semifinisat	
	Ajustare totală finisaje		80	0	0	80	
	Ajustare unitară sau procentuală		4232,8	0	0	4960	
	Ajustare totală încălzire	CT proprie	0%	CT proprie	CT proprie	0%	CT proprie
	Ajustare unitară sau procentuală	2018	0	0	0	0	
	Ajustare totală înzestrare spațiu câștigă proprie		2018	2018	2018	2018	
	Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Ajustare totală vechitimi		0	0	0	0	
Preț ajustat			62,040		78,576		78,686
Area utilă sau număr de camere		80,00	63		61		62
Ajustare totală aria utilă sau număr de camere			8,313		-1,306		-2,536
Preț ajustat			70,354		78,270		76,050
ANEXE							
Garaj/Loc Parcare/Terasa		fara	fara	fara	fara	fara	fara
	Corecție parajloc parcare		0		0		0
Preț corectat			70,354		78,270		76,050
CARACTERISTICI ECONOMICE							
Caracteristici economice		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Corecție totală caracteristici economice			0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat			70,354		78,270		76,050
GEA MAI BUNA UTILIZARE							
Utilizare (zonare) - CMBU		Razidentzial	Razidentzial	Razidentzial	Razidentzial	Razidentzial	Razidentzial
	Ajustare unitară		0%		0%		0%
	Ajustare totală CMBU		0		0		0
Preț ajustat			70,400		78,300		76,100
Ajustare totală netă			12,546		15,305		2,426
Ajustare totală netă (%)			22%		16%		3%
Ajustare totală brută			12,546		15,305		7,486
Ajustare totală brută (%)			22%		16%		10%
		364,421 lei		Anexele pendinte care se adauga			
		76,100 eur		Garaj subteran		6,000 eur	
		1268 eur/mp		Loc de parcare supraetaj		0 eur	
		4,6573 Curs		Bord		0 eur	
		17.01.2018 Data evaluării		Balcon		0 eur	
		382,364 Lei					
		82,100 eur					
		1400 eur/mp					
	TOTAL PROPRIETATE						



Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Ofertele au fost ajustate în funcția de nivelul de negociere practicat pe piață.
- Componente non- imobiliare și anexe: S-a ajustat comparabilă 2 întrucât dispune de loc de parcare subteran și proprietatea este mobilată și utilată.
- Drept de proprietate: Nu sunt necesare ajustări.
- Condiții de finanțare: Nu sunt necesare ajustări.
- Condiții de vânzare: Nu sunt necesare ajustări.
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare: Nu sunt necesare ajustări.
- Condiții de piață: Nu sunt necesare ajustări.
- Localizare : Nu sunt necesare ajustări;
- Tip apartament: Nu sunt necesare ajustări.
- Caracteristici fizice – etaj: Nu sunt necesare ajustări;
- Caracteristici fizice -- finisaje: comparabilele 1 și 3 au fost ajustate pozitiv cu 80 eur/mp întrucât sunt seminisate;
- Caracteristici fizice – încălzire/apă caldă proprie: Nu sunt necesare ajustări
- Caracteristici fizice – vechime/în construcție: Nu au fost necesare ajustări.
- Caracteristici fizice -- arie utilă: Ajustarea unitară în cazul fiecărei comparabile a fost estimată prin prețul ajustat / mp Au a fiecărei comparabile.
- Caracteristici economice: Nu sunt necesare ajustări.
- Cea mai bună utilizare: Nu sunt necesare ajustări

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 3 deoarece proprietății 3 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate, dimensiunea și structura acesteia, corelată cu costurile ancorate în piață, raportate la suprafața utilă. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață este: 1.400 euro/mp.



Evaluarea spațiilor administrative:

Referitor la CF 254071 - Hala Industriala cu CMBU in ipoteza conversiei in sp. de birouri întrucât caracteristicile constructive ale halei permit împărțirea unui nivel în 3 parți, trebuie avută în vedere și posibilitatea de valorificare sub această formă. Astfel în grila de calcul s-a utilizat suprafața de 568 mp (1750mp-nivel / 3). Calculul prezentat ține cont de suprafețe mult mai mici ale spațiului (568 mp), care să poată fi corelate cu caracteristicile proprietăților la vânzare regăsite pe piață.

Proprietățile comparabile utilizate în analiza imobilului sunt prezentate mai jos:

Nr. crt.	Ordon și elemente de comparație	Proprietatea de analiză	1	2	3	4
0	Preț (euro)		310.000	274.500	274.500	230.450
1	Tipul construcției		oferta	oferta	oferta	oferta
2	Ordon de proprietate transmisă		integral	integral	integral	integral
3	Scara de finisare		normală	avansată	normală	normală
4	Calitatea lucrării		normală	normală	normală	normală
5	Existența lucrărilor executate după plan		întrerupt	întrerupt	întrerupt	întrerupt
6	Comisia de evaluare		normală	normală	normală	normală
7	Localizarea		zona centrală	zona centrală	zona centrală	zona centrală
8	Comercializabil		comercializabil	comercializabil	comercializabil	comercializabil
9	Suprafața teren		300	300	300	300
10	Suprafața teren în construcție		0	0	0	0
11	Suprafața teren în construcție / suprafața teren		0%	0%	0%	0%
12	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%
13	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%
14	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%
15	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%
16	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%
17	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%
18	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%
19	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%
20	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%
21	Suprafața teren în construcție / suprafața teren în construcție		0%	0%	0%	0%

Grila de comparații este următoarea:

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	P-ta 1 Mal nr. 4-5, Cluj-Napoca	zona str. Traian	Str. Campina	cart. Dambul Rotund	cart. Dambul Rotund
Preț vânzare	310.000	427.000	276.000	230.450	230.450
Preț vânzare unitar	1.660	638	1.200	1.103	1.103
TIP COMPARABILA		oferta	oferta	oferta	oferta



Raport de evaluare activă CLUJANA S.A.

Ajustare unitară sau procentuală	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totală	-80	-33	-40	-55
Preț de vânzare Ajustat	1,470	625	1,140	1,046
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0
Ajustare totală	1,470	625	1,140	1,046
CONDITII DE FINANTARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	1,470	625	1,140	1,046
CONDITII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	1,470	620	1,140	1,050
CHELTUIELI IMEDIAT URMĂTOARE DUPĂ CUMPARARE				
Cheltuieli imediat următoare după completare - investiții de adăucere, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	1,470	620	1,140	1,050
CONDITII DE PIATĂ				
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	1,470	620	1,140	1,050
LOCALIZARE				
Localizare	P-1a 1 Mai, nr. 4-5, Cluj-Napoca Piata 1 Mai	Str. Camelia cart. Buzgania	cart. Dambul Rotund cart. Dambul Rotund	cart. Dambul Rotund cart. Dambul Rotund
Ajustare unitară sau procentuală	zona str. Trelean zona semi-centrala -15%	10%	10%	10%
Ajustare totală	-220	60	110	110
Preț Ajustat	1,250	680	1,250	1,140
CARACTERISTICI FIZICE				
Teren	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Expunere la stradă	fara	da	partial	mezulin
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%

Raport de evaluare active CLUJANA S.A.

	normal	0	normal	0	normal	0	normal
Ajustare totală							
Raport arte zona expunere / arte zona depozitare	normal	da / da / da / da / nu / nu	normal	da / da / da / da / da / da / nu	normal	da / da / da / da / da / da / nu	normal
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Ajustare totală	0		0		0		0
Arta utilă	568,34	200,00	660,00	230,00	209,00	209,00	209,00
Ajustare unitară sau procentuală	-10%	-10%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totală	1940	-125	2016	-125	-116	-116	2014
Vechime - an edificare	2017	2017	2016	relativ recent	2014	2014	2014
Ajustare unitară sau procentuală	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totală	-125	-125	-68	-125	-116	-116	-116
Finalele	similare	similare	semifinanțiar	moderne	moderne	moderne	moderne
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	190	0	0	0	0
Utilități (en el/epa/canalizare/gaz metan/termoficare propriu/sar conditiilor/alte)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / nu
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,000	1,000	800	1,000	930	930	930
CARACTERISTICI ECONOMICE							
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,000	1,000	800	1,000	930	930	930
CMBU							
Utilizare (zonare) - cea mai bună utilizare	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,000	1,000	800	1,000	930	930	930
COMPONENTE NON-IMOBILIARE							
Componente non-imbiliare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,030	1,030	800	1,000	930	930	930
Ajustare totală netă	470	470	182	140	122	122	122
Ajustare totală netă (%)	32%	32%	29%	12%	12%	12%	12%
Ajustare totală brută	470	470	318	360	342	342	342
Ajustare totală brută (%)	31,97%	31,97%	50,90%	31,58%	32,65%	32,65%	32,65%
	1,000	1,000	800	1,000	930	930	930
	568,340	568,340	568,340	568,340	568,340	568,340	568,340
	2,646,744	2,646,744	2,646,744	2,646,744	2,646,744	2,646,744	2,646,744
	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON



	4.6573	Curs
	17.01.2018	Data evaluării

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei: - Comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5% în funcție de nivelul de negociere, pantru că sunt oferite. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocieri similare.
- Pentru drepturi de proprietate transmise - nu au fost necesare ajustări
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări
- Cheitului imediat după cumpărare - nu au fost necesare ajustări
- Condiții de piață: nu au fost necesare, ofertele fiind de dată recentă
- Pentru localizare: Comparabilele 2, 3 și 4 au fost ajustate pozitiv intrucât se află în zone cotate inferior față de proprietatea subiect. Comparabila 1 a fost ajustată negativ, aflându-se în zonă semicentrală superioară.
- Pentru caracteristici fizice:
 - Teren - nu s-au aplicat ajustări.
 - Expunere la stradă: nu au fost necesare ajustări.
 - Raport arie principala si arie secundara - nu au fost necesare ajustări
 - Arie utilă -comparabilele 1, 3 și 4 au fost ajustate negativ cu 10% pentru suprafață mai mică față de subiect, prețul unitar fiind ajustat negativ pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici, ținând cont de mărirea diferențelor și de principiul contribuției marginale.
 - Vechime - s-a aplicat o ajustari negative tuturor comparabilelor pentru vechime mai mică față de subiect - proprietatea fiind situata în imobil vechi.
- Finisaje - s-au aplicat ajustari pozitive de 190 euro/mp comparabilei 2 acest spațiu fiind la stadiul de semifinisat. Nivelul ajustării a fost preluat din cataloage de cost specifice.

Descriere	Simbol	Suprafata in care se aplica constructiilor	Indice de corectie 2018-2019	Cost corectie	Total corectie	Cost total corectie	Cost utilitar
				2018-2019	2018-2019	2018-2019	2018-2019
Costul utilitar	0206005	610	1,3483	823,67	823,67	1,180	95
Costul utilitar	0206004	550	1,3765	758,08	758,08	92,723	95
Costul utilitar brut total				1,581,75	1,581,75	2,107	190
Costul utilitar net total				1,581,75	1,581,75	1,917	190

- Utilități - nu au fost necesare ajustări.
- Pentru caracteristici economice - nu au fost necesare ajustări
- Pentru utilizare - nu au fost necesare ajustări
- Pentru componente non imobiliare - nu au fost necesare ajustări

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puține ajustări în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) - aceasta fiind comparabila 3.



CONFORM CU ORIGINALUL

Referitor la CF 254090 – "Clădirea de birouri", s-a realizat următoarea grilă de calcul pentru determinarea valorii de piață:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Proprietăți comparabile comparabile			
		1	2	3	4
1	Tipul comparabilului	310,000	427,500	276,000	230,450
2	Dist. de spațiul de teren	Integral	Integral	Integral	Integral
3	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
4	Calitatea construcției	normală	normală	normală	normală
5	Localizarea	zona comercială	zona comercială	zona comercială	zona comercială
6	Caracteristicile fizice	300	300	300	300
7	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
8	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
9	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
10	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
11	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
12	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
13	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
14	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
15	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
16	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
17	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
18	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
19	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
20	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
21	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
22	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
23	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
24	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
25	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
26	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
27	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
28	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
29	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
30	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
31	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
32	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
33	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
34	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
35	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
36	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
37	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
38	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
39	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
40	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
41	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
42	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
43	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
44	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
45	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
46	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
47	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
48	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
49	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
50	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
51	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
52	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
53	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
54	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
55	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
56	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
57	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
58	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
59	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
60	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
61	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
62	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
63	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
64	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
65	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
66	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
67	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
68	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
69	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
70	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
71	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
72	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
73	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
74	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
75	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
76	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
77	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
78	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
79	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
80	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
81	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
82	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
83	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
84	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
85	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
86	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
87	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
88	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
89	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
90	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
91	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
92	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
93	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
94	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
95	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
96	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
97	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
98	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
99	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală
100	Starea de întreținere	normală	normală	normală	normală

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificarea proprietății	P-ta 1 Mal, nr. 4-5, Cluj-Mareș	zona str. Traian	Str. Campina	cart. Dambul Rotund	cart. Dambul Rotund
Pret vânzare		310,000	427,500	276,000	230,450
Pret vânzare unitar		1,550	658	1,200	1,103
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totală		-80	-33	-60	-55
Pret de vânzare Ajustat		1,470	625	1,140	1,048
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0	0
Pret Ajustat		1,470	625	1,140	1,048
CONDITII DE FINANTARE					

CONFORM CU ORIGINALUL



Report de evaluare active CLUJANA S.A.

Condiții de vânzare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0
Ajustare totală		0	0	0
Preț Ajustat		1,470	1,140	1,048
CONDITII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	1,470	620	1,140	1,060
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE				
DUPĂ CUMPARARE				
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare - investiții de adăvare, finalizare, finalizare	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0
Ajustare totală		0	0	0
Preț Ajustat		1,470	1,140	1,060
CONDITII DE PIATA				
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	1,470	620	1,140	1,060
LOCALIZARE				
Localizare	P-ia 1 Mai, nr. 4-5, Cluj-Napoca	zona str. Traian	Sr. Campina	cart. Dambul Retund
	Piața 1 Mai	zona centrală	cart. Bulgarica	cart. Dambul Retund
Ajustare unitară sau procentuală		-15%	10%	10%
Ajustare totală		-220	60	110
Preț Ajustat		1,250	680	1,160
CARACTERISTICI FIZICE				
Teren	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Expunere la stradă	fara	da	partier	mazalin
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Raport: aria zona expunere / aria zona depozitare	normal	normal	normal	normal
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Aria utilă	694.69	200.00	650.00	209.00
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	0%	-10%
Ajustare totală		-125	0	-116
Vechitătatea unui edificiu	1960	2017	2016	2014
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
			relativ recent	

NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM C. ORIGINALUL



Raport de evaluare active CLUJANA S.A.

	-125 moderne	-68 semifoliate interior	-125 moderne	-116 moderne
	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / nu
Ajustare totală				
Finisaje				
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0
Ajustare totală	-30	150	-30	-30
Utilități (an el/pe/pe/nalizare/gaz metan/termoficare proprie/ aer condiționat/ etc)				
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	970	760	970	900
CARACTERISTICI ECONOMICE				
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	970	760	970	900
CMBU				
Utilizare (zareare) - cea mai bună utilizare	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	970	760	970	900
COMPONENTE NON-IMOBILIARE				
Componente non- imobiliare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	970	760	970	900
Ajustare totală netă	500	142	170	152
Ajustare totală netă (%)	34%	23%	19%	15%
Ajustare totală brută	500	278	390	372
Ajustare totală brută (%)	34%	44%	34%	34%
OPINIE	970 euro/imp			
	673.800 euro			
	3.138.097 RON			
	4.6573 Curs			
	17.01.2018 Data evaluării			

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei -- Comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5% în funcție de nivelul de negociere, pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocierii similare.
- Pentru drepturi de proprietate transmise -- nu au fost necesare ajustări
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări

NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.



- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări
- Cheltuieli imediat după cumpărare - nu au fost necesare ajustări
- Condiții de piață: nu au fost necesare, ofertele fiind de dată recentă
- Pentru localizare: Comparabilele 2, 3 și 4 au fost ajustate pozitiv întrucât se află în zone cotate inferior față de proprietatea subiect. Comparabila 1 a fost ajustată negativ, aflându-se în zonă semicentrală superioară.
- Pentru caracteristici fizice:
 - Teren - nu s-au aplicat ajustări.
 - Expunere la stradă: nu au fost necesare ajustări.
 - Raport arie principală și arie secundară - nu au fost necesare ajustări
 - Arie utilă - comparabilele 1, 3 și 4 au fost ajustate negativ cu 10% pentru suprafață mai mică față de subiect, prețul unitar fiind ajustat negativ pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici, ținând cont de mărimea diferențelor și de principiul contribuției marginale.
 - Vechime - s-a aplicat o ajustare negativă tuturor comparabilelor pentru vechime mai mică față de subiect - proprietatea fiind situată în imobil vechi.
- Finisaje - s-au aplicat ajustări pozitive de 150 euro/mp comparabilei 2 acest spațiu fiind la stadiul de semifinisat. Nivelul ajustării a fost preluat din cataloage de cost specifice și s-a aplicat ținând cont de faptul că proprietatea subiect are un grad de finisare mediu. Celelalte comparabile au fost ajustate negativ cu 30 eur/mp, finisajele acestora fiind ușor superioare față de proprietatea subiect.
- Utilități - nu au fost necesare ajustări.
- Pentru caracteristici economice - nu au fost necesare ajustări
- Pentru utilizare - nu au fost necesare ajustări
- Pentru componente non imobiliare - nu au fost necesare ajustări

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puține ajustări în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) - aceasta fiind comparabila 3.

Referitor la CE 260011 - "Clădire de birouri - CET", s-a realizat următoarea grilă de calcul pentru determinarea valorii de piață:



NRCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Raport de evaluare active CLUJANA S.A.

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Proprietăți comparabile comparabile			
		1	2	3	4
0	Preț / euro	310,000	427,500	216,000	230,450
1	Tipul proprietății	afacți	afacți	afacți	afacți
2	Profil de proprietate	integral	integral	integral	integral
3	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Starea	teru	teru	teru	teru
6	Condiții fizice	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	P-ta 1 Mal, nr. 4-5, Cluj-Napoca	Str. Campina	cart. Dambud, Rotund	cart. Dambud, Rotund
8	Caracteristici fizice	Plata 1 Mal	cart. Budgaria	cart. Dambud (Rotund)	cart. Dambud (Rotund)
9	Suprafața teren	ca. 1000m ²	500	ca. 1000m ²	ca. 1000m ²
10	Suprafața teren în teren	0	0	0	0
11	Expunerea la strada (față)	teru	de	partar	normal
12	Regimul de proprietate / acte zona	normal	normal	normal	normal
13	Arhitectură	SA	GB	200	200
14	Neclina	1948	2016	2014	2014
15	Finanțare	normal	normal	normal	normal
16	Utilități (se / apă / canalizare / gaz / electricitate / apă caldă)	da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / nu
17	Caracteristici economice	normal	normal	normal	normal
18	Costul de achiziție	admistrativ	admistrativ	admistrativ	admistrativ
19	Preț / m ² utilitate	1000	850	1200	1100
20	Preț / m ² teren	1000	850	1200	1100

Element de comparație	Proprietăți comparabile			
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Str. Traian	Str. Campina	cart. Dambud Rotund	cart. Dambud Rotund
Preț vânzare	310,000	427,500	216,000	230,450
Preț vânzare utilitar	1,550	658	1,200	1,100
TIP COMPARABILA				
Tip comparabilă	afacți	afacți	afacți	afacți
Ajustare unitară sau procentuală	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totală	-80	-93	-60	-65
Preț de vânzare Ajustat	1,470	625	1,140	1,048
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmisiv	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0
Ajustare totală	1,470	625	1,140	1,048
CONDITII DE FINANTARE				
Condiții de finanțare	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0
Preț Ajustat	1,470	625	1,140	1,048
CONDITII DE VANZARE				

CONFORM CU ORIGINALUL



Report de evaluare active CLUJANA S.A.

Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,470	620	1,470	1,140	1,050
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPĂ CUMPARARE					
Cheletel mediiert următoare după cumpărare - Investiții de aducere, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,470	620	1,470	1,140	1,050
CONDITII DE PIATĂ					
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,470	620	1,470	1,140	1,050
LOCALIZARE					
Localizare	P-ta 1 Mai, nr. 4-5, Cluj-Napoca Piata 1 Mai	zona str. Traian	Str. Camilina cart. Budgarie	cart. Dambul Rotund cart. Dambul Rotund	cart. Dambul Rotund cart. Dambul Rotund
Ajustare unitară sau procentuală			10%	10%	10%
Ajustare totală			60	110	110
Pret Ajustat			1,250	1,260	1,160
CARACTERISTICI FIZICE					
Teren	cota indiviza	cota indiviza	300	cota indiviza	cota indiviza
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Expunere la stradă	fara	fara	da	partial	prezent
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Report arie zona expunere / arde	normal	normal	normal	normal	normal
zona depozitare					
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Aria utilă	384.00	200.00	450.00	230.00	209.00
Ajustare unitară sau procentuală			20%	-10%	-10%
Ajustare totală			136	-125	-116
Vechime - an edificare	1960	2017	2016	relativ recent	2014
Ajustare unitară sau procentuală			-10%	-10%	-10%
Ajustare totală			-68	-125	-116
Finisaj	medii	moderne	semifinisat interior	moderne	moderne
Ajustare unitară sau procentuală			0	0	0
Ajustare totală			150	-30	-30
Utilități (seu apă/canalizare/gaz)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / nu

CONFORM CU ORIGINALUL

NECONSULT VALUATION I Clujana S.A.



metan/transformare proprietate/aver condiționat/altu)									
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Preț Ajustat	970	900	900	970	970	970	970	900	900
CARACTERISTICI ECONOMICE									
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Preț Ajustat	970	900	900	970	970	970	970	900	900
CIMBU									
Utilizare (zonare) - cea mai bună utilizare	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Preț Ajustat	970	900	900	970	970	970	970	900	900
COMPONENTE NON-IMOBILIARE									
Componente non-Imobiliare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Preț Ajustat	970	900	900	970	970	970	970	900	900
Ajustare totală netă (%)	500	278	278	500	500	500	500	152	152
Ajustare totală brută	34%	44%	44%	34%	34%	34%	34%	18%	18%
Ajustare totală brută (%)	500	414	414	500	500	500	500	372	372
Ajustare totală brută (%)	34%	66%	66%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
OPINIE									
	970	euro/imp							
	372.500	euro							
	1.734.844	RON							
	4.6673	Curs							
	17.01.2018	Data evaluării							

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabil - Comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5% în funcția de nivelul de negociere, pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocierile similare.
- Pentru drepturi de proprietate transmise - nu au fost necesare ajustări
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări
- Cielului imediat după cumpărare - nu au fost necesare ajustări
- Condiții de piață: nu au fost necesare, ofertele fiind de dată recentă



- Pentru localizare: Comparabilele 2, 3 și 4 au fost ajustate pozitiv întrucât se află în zone cotate inferior față de proprietatea subiect. Comparabila 1 a fost ajustată negativ, aflându-se în zonă semicentrală superioară.
- Pentru caracteristici fizice:
 - Teren – nu s-au aplicat ajustări.
 - Expunere la strada: nu au fost necesare ajustări.
 - Raport arie principală și arie secundară – nu au fost necesare ajustări
 - Arte utilă – comparabilele 1, 3 și 4 au fost ajustate negativ cu 10% pentru suprafață mai mică față de subiect, prețul unitar fiind ajustat negativ pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici, ținând cont de mărimea diferențelor și de principiul contribuției marginale. Comparabila 2 a fost ajustată pozitiv datorită suprafeței considerabil mai mari.
 - Vechime – s-a aplicat o ajustare negativă tuturor comparabilelor pentru vechime mai mică față de subiect – proprietatea fiind situată în imobil vechi.
- Finisaje – s-au aplicat ajustări pozitive de 150 euro/mp comparabilei 2 acest spațiu fiind la stadiul de semifinisat. Nivelul ajustării a fost preluat din cataloage de cost specifice și s-a aplicat ținând cont de faptul că proprietatea subiect are un grad de finisare mediu. Celelalte comparabile au fost ajustate negativ cu 30 eur/mp, finisajele acestora fiind ușor superioare față de proprietatea subiect.
- Utilități – nu au fost necesare ajustări.
- Pentru caracteristici economice – nu au fost necesare ajustări
- Pentru utilizare – nu au fost necesare ajustări
- Pentru componente non imobiliare – nu au fost necesare ajustări

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puține ajustări în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) – aceasta fiind comparabila 3.



Rezultatele abordării

Prin aplicarea abordării prin piață s-a urmărit o evaluare globală a aplatamentului prin prisma faptului că în determinarea valorii de piață unitare s-a luat în calcul aportul valoric al tuturor proprietăților aflate în patrimoniul societății. (alei, spații verzi, platforma de depozitare – locuri de parcare)
 Pentru proprietatea înscrisă în CF 254071, datorită suprafeței totale mari de care dispune s-a luat în calcul o ajustare negativă de 10% a valorii unitare.

	CF 254071 - Hala Industrială	CF 254090 - Cladire birouri	CF 260011 - cladire birouri, Centrala termica
Au	5,113	695	384
Acid	6,391	868	480
Valoare unitara (eur/mp/Au)	900	970	970
Valoare globala proprietate(leur)	4,601,300	673,800	372,500
Cost unitar leur/mp	190		
Cost total reamenajare	1,214,224		
Valoare totala leur			585,000
Valoare de piață	3,387,100	673,800	957,500

Total aplatament= 5,018,400 € 23,372,194 Lei



CONFORM CU ORIGINALUL

Handwritten signature

Abordarea prin venit

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

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

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

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

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
 - fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).
- În cazul proprietății evaluate, s-a selectat metoda capitalizării venitului.

Metoda capitalizării veniturilor

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

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

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

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

Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu

se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Metoda presupune rezolvarea a două probleme metodologice și practice:

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

Estimarea valorii se realizează cu formula: $V_{prop} = VNE * [1/c\%] + V_{pasos}$ unde:

- o c% = rata de capitalizare netă
- o VNE = venit net din exploatare (VNE=VBE⁹ - Cheltuieli totale din exploatare)
- o V_{pasos} = valoarea de piață active în exces - nu este cazul

Specificatie	Nr. GF	Datorie	Sc	Scd	Su	Chiria unitară obținabilă	VBP	BO	VBE	Cheltuieli aferente proprietar	VNE	Rata de capitalizare		Chelt comanda	Valoarea de piață (brut)	Valoarea de piață (net)
												eur/imp	eur			
1	2	4	mp	mp	mp	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Alte, spații varzi, platforme depozit	283724	teren	991	0	7	inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
Alte, spații varzi		teren	3,454													
Platforma depozitare	300640	construcție specială	3,494	3,454		inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
5 turnuri vegetale, baze, scări, ventilator	284071	teren	2,276		5153	inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
scări construcții	284070	clădire	2,276	6,281		8,000	490,802	60%	417,182	41,718	3075,468	8,80%	190	1,214,236	3,203,080	14,917,832
2 case rezervoare	284070	teren	226	263	696	inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
2 case rezervoare	284070	clădire	226	263	696	7,57	63,101	92%	36,889	5,805	68,248	8,80%		614,700	2,662,942	
Centrale termice	284070	teren	112			inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
Centrale termice	284070	clădire	112			inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
Centrale termice	284070	teren	68			inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
Centrale termice	284070	clădire	68			inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
Centrale termice	284070	teren	68			inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
Centrale termice	284070	clădire	22			inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
Centrale termice	284070	teren	22			inclusiv in chirie cladiri de pe amplasament										
Centrale termice	284070	clădire	1,720			teren în exces										
Centrale termice	284070	teren	1,720	480	364	teren în exces	7,800	34,540	92%	31,796	28,414	8,80%		595,000	2,794,821	
Centrale termice	284070	clădire	140											334,700	1,568,113	

TOTAL AMPLASAMENT= 4,739,400 € 22,072,808 lei

Notă: Prin aplicarea abordării prin venit în această alternativă s-a urmărit o evaluare globală a amplasamentului. Proprietatea înscrisă în CF nr. 300640 se consideră că aduce aport valoric proprietății prin prisma faptului că reprezintă teren pretabil dezvoltării unei zone de parcare care să deservească proprietatea "administrativă" (CF nr. 284071). Valoarea estimată prin această abordare include și valoarea terenului aferent proprietății.

Valoarea exprimată reprezintă valoarea de piață a amplasamentului ținând cont de cea mai bună utilizare.

Văștrul este document oficial emis de Consiliul Județean Cluj-Napoca în baza Legii nr. 28/1998 privind organizarea și funcționarea serviciului public de evaluare a bunurilor imobiliare.



NEOCONSILIU ÎN VALUATION I Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Pentru proprietatea imobiliară subiectă au fost considerate următoarele chirii unitare obținabile:

- CF 254071: 8 euro/mp/una pentru hala producție;
- CF 254090: 8,5 euro/mp/una pentru parter (sp.com); 7 euro/mp/una pentru etaj 1 și 2 (sp. administrativ)
- CF 260011: 7,5 euro/mp/una (sp. administrativ);

Gradul de neocupare luat în calcul, având la bază analiza de piață, este de 15 % pentru hale și 8% pentru celelalte proprietăți.

S-au estimat cheltuielile exploatare ale proprietarului de cca. 10%

Rata de capitalizare: având în vedere caracteristicile proprietății, s-a considerat o rată de capitalizare netă de 8,5% pentru spații de birouri. (conform informațiilor de pe piața ale companiilor de specialitate publicate în Revista "Valoarea Oriunde este ea", nr. 19/2018).



CONFORM CU
ORIGINALUL
[Signature]

Rezultatele evaluării. Alocarea pentru scopuri contabile

În urma aplicării celor două abordări în evaluare, rezultatele obținute sunt următoarele:

- ✓ Abordarea prin piață: 5.018.400 EURO echivalent a 23.372.194 LEI
- ✓ Abordarea prin venit: 4.739.400 EURO echivalent a 22.072.808 LEI

Analiza rezultatelor presupune o apreciere asupra relevantei, preciziei și credibilității rezultatelor obținute, iar analiza ce a stat la baza selectării indicației asupra "valorii de piață" este:

Tip abordare	Adecvare	Precizie	Căutatea informațiilor
Abordarea prin VENIT	bună	bună	rezonabilă
Abordarea prin PIATĂ	rezonabilă	bună	rezonabilă

În baza analizei de mai sus și având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră ca indicația asupra "valorii de piață" a amplasamentului analizat, la data evaluării este cea obținută în cadrul abordării prin *Venit* care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvata condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente. Astfel, indicația asupra "valorii de piață" a proprietății analizate este:

PIATĂ = 4.739.400 EURO echivalent a 22.072.808 LEI

În ceea ce privește valoarea în condiții de vânzare forțată având în vedere natura proprietății analizate, am considerat oportun aplicarea unei ajustări de 30% față de valoarea de piață, rezultând astfel:

V lichidare = 3.317.580 EURO echivalent a 15.450.965 LEI

Nota: Valoarea opinată reflectă valoarea de piață a întreg amplasamentului format din 9 proprietăți iar valoarea de lichidare trebuie văzută în ansamblu în ipoteza valorificării globale - la pachet. În caz contrar, proprietatea înscrisă în CF 300840 ("teren pentru parcare") ar trebui să sufere o decontare mult mai mare pentru valorificarea în condiții de vânzare forțată.



Alocarea valorii de piață aferente amplasamentului, pe elementele componente:

În vederea reflectării aportului valoric al tuturor elementelor de teren și construcție înscrise în documentele de proprietate am recurs la următoarea procedură de alocare a valorii de piață aferente amplasamentului:

- ✓ Valoarea alocată parcelei de teren înscrisă în CF 300840 reprezentând locuri de parcare și drumuri de acces a fost cea rezultată în urma aplicării tehnicii reziduale, respectiv 144.000 de euro, echivalent 670.651 lei
- ✓ Valoarea alocată terenului pentru parcelele înscrise în CF nr. 253826, 254071, 254090, 268928, 268957, 284794, 284339 respectiv 260011 a ținut cont de cotația unitară aferentă terenului considerat liber, plecând de la premisa evaluării amplasamentului în cea mai bună utilizare a sa.
- ✓ Valoarea alocată clădirilor a fost diferența dintre valoarea de piață a amplasamentului din care am scăzut valoarea de piață alocată terenului.



CONFORM CU
ORIGINALUL

Prezentăm în continuare rezultatele obținute în urma defalcării valorii amplasamentului pe elementele componente:

Specificația	Nr. CF	Valoarea terenului		Valoarea alocată construcțiilor	
		eur	lei	eur	lei
1	2				
Alel. spații verzi, platforme depozit	258926	334,958	1,540,000	0	0
Alel. spații verzi	300840	144,000	670,651	0	0
Platforme depozitare					
5 turnuri ventilasie, hale, scari, ventilator	254071	776,048	3,616,288	1,947,994	9,072,392
curți construite					
S.construita la sol: 328 mp; Construcții industriale și edificare Hale, birouri compuse din: Partiri: Spatiu de prezentare, hol, anexe, grup sanitare, depozit, 2 holuri, 3 arhive, casa scarii cu suprafață utilă = 263.72 mp. Etaj 1: hol, arhive, 4 birouri, anexe; Grup sanitar compus din: hol, wc, dus; Casa scarii cu suprafață utilă = 213.99 mp. Etaj 2: hol, 6 birouri, grup sanitar; Grup sanitar compus din: hol, wc, dus; casa scării cu suprafață utilă = 217.06 mp	256090	110,864	516,327	503,836	2,344,515
2 case regulate gaze, 2 rezervoare	268928	37,856	176,307	0	0
Centrale termice	268957	22,964	107,043	0	0
Centrale termice	284794	22,964	107,043	0	0
Centrale termice, scari	284339	7,436	34,632	0	0
centrale termice, ventilatori, 2 bazine	260811	638,620	2,975,176	191,620	892,432
TOTAL AMPLASAMENT =		2,095,950	9,761,468	2,443,450	12,311,340
		eur	lei	eur	lei
VALOARE TEREN =		2,095,950			
VALOARE CONSTRUCȚII =		2,443,450			



NEDCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Informații de piață - teren, clădiri, chirii

Oferte vanzare - proprietati industriale asimilabile

<https://www.storia.ro/oferta/spatiu-industrial-si-de-birouri-in-cartierul-iris-IDd81A.html#686317a978>

Spațiu industrial și de birouri în cartierul Iris
 2400m² teren, clădire, 111kg Clădire beton, Clădire în st. Bun - 500-1000 m²



Preț
 3.800.000 €

Suprafață teren
 1111 m²

Localizare

Proiectare

Construcție

2400m² teren
 111kg Clădire

111kg Clădire

111kg Clădire

111kg Clădire

<https://www.weltimmobiliare.ro/vanzare-spaiu-comercial-cluj-na-poca-iris-id-33459.html>

Imobil comercial suprafață Clădire de 9 Mil. Metri 2700mp în cartierul Iris Cluj



10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H

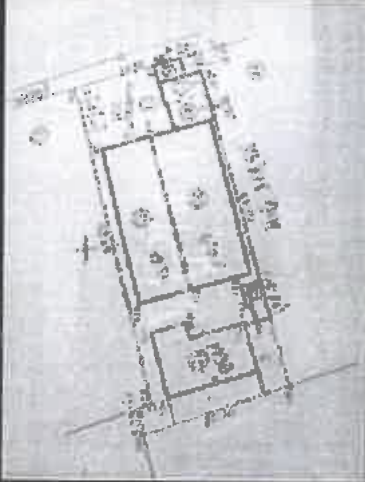
10 P.311H

10 P.311H

10 P.311H



<https://www.napocaimobiliara.ro/vsp/1-48135-spatiu-industrial-de-vanzare-in-gara-cluj-napoca>



400.000 € (450.000 € - 12,5% TVA)

400.000 € (450.000 € - 12,5% TVA)

075-4693331

SPATIU INDUSTRIAL

400.000 € (450.000 € - 12,5% TVA)

SPATIU INDUSTRIAL

In cadrul de constructii sunt proiectate sa se realizeze in curtea si pe strada in vecinatate. In curtea se poate realiza un teren de tenis.

SPATIU INDUSTRIAL

Prima etapa a dezvoltării este finalizată și se află în stadiul de finalizare. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate. Se poate realiza un teren de fotbal în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL

Clădirea este construită cu materiale de calitate și este foarte bine izolată. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL

400.000 € (450.000 € - 12,5% TVA)

SPATIU INDUSTRIAL

In cadrul de constructii sunt proiectate sa se realizeze in curtea si pe strada in vecinatate. In curtea se poate realiza un teren de tenis.

SPATIU INDUSTRIAL

Prima etapa a dezvoltării este finalizată și se află în stadiul de finalizare. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate. Se poate realiza un teren de fotbal în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL

Clădirea este construită cu materiale de calitate și este foarte bine izolată. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL

<https://www.spatiocomerciale.ro/vanzare-spaiu-industriale/cluj-napoca/bulgaria/spaiu-industrial-de-vanzare-X8790400D>



400.000 € (450.000 € - 12,5% TVA)

075-4693331

SPATIU INDUSTRIAL

400.000 € (450.000 € - 12,5% TVA)

SPATIU INDUSTRIAL

In cadrul de constructii sunt proiectate sa se realizeze in curtea si pe strada in vecinatate. In curtea se poate realiza un teren de tenis.

SPATIU INDUSTRIAL

Prima etapa a dezvoltării este finalizată și se află în stadiul de finalizare. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate. Se poate realiza un teren de fotbal în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL

Clădirea este construită cu materiale de calitate și este foarte bine izolată. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL

400.000 € (450.000 € - 12,5% TVA)

SPATIU INDUSTRIAL

In cadrul de constructii sunt proiectate sa se realizeze in curtea si pe strada in vecinatate. In curtea se poate realiza un teren de tenis.

SPATIU INDUSTRIAL

Prima etapa a dezvoltării este finalizată și se află în stadiul de finalizare. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate. Se poate realiza un teren de fotbal în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL

Clădirea este construită cu materiale de calitate și este foarte bine izolată. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL

400.000 € (450.000 € - 12,5% TVA)

SPATIU INDUSTRIAL

In cadrul de constructii sunt proiectate sa se realizeze in curtea si pe strada in vecinatate. In curtea se poate realiza un teren de tenis.

SPATIU INDUSTRIAL

Prima etapa a dezvoltării este finalizată și se află în stadiul de finalizare. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate. Se poate realiza un teren de fotbal în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL

Clădirea este construită cu materiale de calitate și este foarte bine izolată. Se poate realiza un teren de tenis în vecinatate și un teren de fotbal în vecinatate.

SPATIU INDUSTRIAL



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-industriale/ciuj-napoca/industria/spatii-industria/de-vanzare-X1KA14051>

Teren 5000mp cu toate utilitățile la domiciliu + 8000 mp lași, zona bvd. Municipal Cluj



12 weelt imobiliare

Foto: 4/200 053/11 053/12 053/13 053/14 053/15 053/16 053/17 053/18 053/19 053/20 053/21 053/22 053/23 053/24 053/25 053/26 053/27 053/28 053/29 053/30 053/31 053/32 053/33 053/34 053/35 053/36 053/37 053/38 053/39 053/40 053/41 053/42 053/43 053/44 053/45 053/46 053/47 053/48 053/49 053/50 053/51 053/52 053/53 053/54 053/55 053/56 053/57 053/58 053/59 053/60 053/61 053/62 053/63 053/64 053/65 053/66 053/67 053/68 053/69 053/70 053/71 053/72 053/73 053/74 053/75 053/76 053/77 053/78 053/79 053/80 053/81 053/82 053/83 053/84 053/85 053/86 053/87 053/88 053/89 053/90 053/91 053/92 053/93 053/94 053/95 053/96 053/97 053/98 053/99 053/100

Foto: 4/200 053/11 053/12 053/13 053/14 053/15 053/16 053/17 053/18 053/19 053/20 053/21 053/22 053/23 053/24 053/25 053/26 053/27 053/28 053/29 053/30 053/31 053/32 053/33 053/34 053/35 053/36 053/37 053/38 053/39 053/40 053/41 053/42 053/43 053/44 053/45 053/46 053/47 053/48 053/49 053/50 053/51 053/52 053/53 053/54 053/55 053/56 053/57 053/58 053/59 053/60 053/61 053/62 053/63 053/64 053/65 053/66 053/67 053/68 053/69 053/70 053/71 053/72 053/73 053/74 053/75 053/76 053/77 053/78 053/79 053/80 053/81 053/82 053/83 053/84 053/85 053/86 053/87 053/88 053/89 053/90 053/91 053/92 053/93 053/94 053/95 053/96 053/97 053/98 053/99 053/100

0799.904.041

0799.904.041

Alte detalii despre proprietate

...



Oferte inchiriere – proprietati asimilabile

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/cluj-naooca/marasti/spatiu-industrial-de-inchiriat-X091141V5>

Wala productie cu locatie urbana usor accesibila

Wala productie cu locatie urbana usor accesibila

1.412 mp
2.3 Echipat: linii a 4 etaj clasic - Tip: productie, 2024-114
mobilier

1.412 mp
2.3 Echipat: linii a 4 etaj clasic - Tip: productie, 2024-114
mobilier

1.412 mp
2.3 Echipat: linii a 4 etaj clasic - Tip: productie, 2024-114
mobilier

0728.885.844

0740.538.253

Alte detalii despre proprietate

Construcție nouă, amplasată într-o zonă industrială de primă mână, în apropiere de o arteră principală, oferă acces facil și accesibilitate ridicată. Spațiul este ideal pentru activități industriale și de producție. Structura este modernă și robustă, potrivită pentru diverse cerințe de producție. Zona este bine dotată cu infrastructură necesară, inclusiv servicii de utilități și transport. Pentru mai multe detalii și vizionări, contactați-ne la numărul de telefon prezentat.

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/cluj-naooca/someeni/spatiu-industrial-de-inchiriat-X091141M6>

Depozit mare cu 2 terase

Depozit mare cu 2 terase

1.100 mp
1 Terasă
10
2 WC
2200
400-410

0740.538.253

0728.885.844

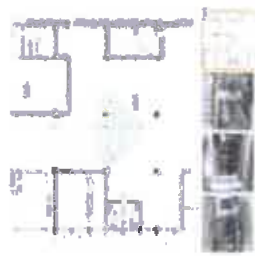
Alte detalii despre proprietate

Construcție nouă, amplasată într-o zonă industrială de primă mână, în apropiere de o arteră principală, oferă acces facil și accesibilitate ridicată. Spațiul este ideal pentru activități industriale și de producție. Structura este modernă și robustă, potrivită pentru diverse cerințe de producție. Zona este bine dotată cu infrastructură necesară, inclusiv servicii de utilități și transport. Pentru mai multe detalii și vizionări, contactați-ne la numărul de telefon prezentat.



<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/ciujana>
<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/ciujana>

Spatiu de productie/depozitare, 300mp



Spatiu de productie

300 mp

0750.327.004

0750.327.004

Alte detalii despre proprietate

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/ciujana>
<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/ciujana>

Depozit cu rampa, stare foarte buna



Spatiu de productie

300 mp

0729.885.644

0729.885.644

Alte detalii despre proprietate

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp

Spatiu de productie/depozitare, 300mp



<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale-cluj-napoca/fins/spatii-industrial-de-inchiriat-X40E1400M>

Mare Maricel Bucuresti 8000 mp
 ad Napoca, zona Imp. 157

Spații industriale
 1.200 mp
 4.5 milioane Euro
 4.5 milioane Euro
 125 mp

Spații industriale
 1.200 mp
 4.5 milioane Euro
 125 mp

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale-cluj-napoca/someseni/spatiu-industrial-de-inchiriat-X54N04011>

Mare In Someseni
 Cluj Napoca, zona Someseni

Spații industriale
 1.200 mp
 4.5 milioane Euro
 125 mp

Spații industriale
 1.200 mp
 4.5 milioane Euro
 125 mp



<https://www.spatii comerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/cluj-napoca/somereni/spatiu-industrial-de-inchiriat-X091141VE>

Nota deprețiere la standard farmaceutic

1000m² de spațiu comercial

<https://www.spatii comerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/cluj-napoca/gera/spatiu-industrial-de-inchiriat-X1KA1401L>

Realizată din beton, producție, enteric, din sticlă, domă, borduri și panouri

Alte date despre compania

Cluj Napoca
 Strada
 Nr. 1
 Cluj Napoca
 Cluj Napoca

Alte date despre compania

Cluj Napoca
 Strada
 Nr. 1
 Cluj Napoca
 Cluj Napoca



Oferte vanzare - proprietati administrative asimilabile

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-birouri/cluj-napoca/zorilor/birou-de-vanzare-XV0104UN2#xharta>

Ciudie + curte, cu birouri si sala de prezentare
 Cluj-Napoca, zona Zorilor
 260m², 15. mla. teren

Alta detaliu despre proprietate

Imobilul este situat într-o zonă deosebit de frumoasă, în apropierea parcului și a centrului orașului. Este un teren foarte bine amenajat și este perfect pentru o investiție sau pentru a pune în funcțiune un proiect de dezvoltare.

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-birouri/cluj-napoca/batal/birou-de-vanzare-X6MU1400A>

Ciudie de birouri de vanzare/inchiriat in zona O-seni

Alta detaliu despre proprietate

Imobilul este situat într-o zonă deosebit de frumoasă, în apropierea parcului și a centrului orașului. Este un teren foarte bine amenajat și este perfect pentru o investiție sau pentru a pune în funcțiune un proiect de dezvoltare.

Preț lichidare: 600.000 EUR, 3,37 mla. teren si fluxe
 Disponibilitate imediată. Investit.



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-birouri/clusi-napoca/zonier/birou-de-vanzare-xa171400d#charta>

0 % comision imobil pentru birou eluat pe Mireea Eliade

Cluj Napoca, zona zona de dezvoltare imobiliara

Comercial Real Estate

0728-031-580

428-84
Cămin
P+2E
212
2200000



Alte detalii de apart proprietate

Amplasament strategic in zona de dezvoltare imobiliara
In apropiere de zona de dezvoltare imobiliara
In apropiere de zona de dezvoltare imobiliara
In apropiere de zona de dezvoltare imobiliara

ronistol

AFLA CUM SA AI O CASA ECO

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-birouri/clusi-napoca/fris/birou-de-vanzare-x95c1400c#charta>

VANZ URGENT CLAZURA DE BIROURI | 8+P+6 | 1600 mp-LUNI | 9000m-GARA |

Cluj Napoca, zona zona de dezvoltare imobiliara

Comercial Real Estate

0364-482-807

1500
Cămin
P+6E
1600
1600000



Alte detalii de apart proprietate

Amplasament strategic in zona de dezvoltare imobiliara
In apropiere de zona de dezvoltare imobiliara
In apropiere de zona de dezvoltare imobiliara
In apropiere de zona de dezvoltare imobiliara

ronistol

AFLA CUM SA AI O CASA ECO



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-birouri/cluj-napoca/someseni/birou-de-vanzare-X4HK1401B>

Birouri, 230 mp afara
 Cluj-Napoca, strada Vasluiului



IMMO
 Realizator de servicii imobiliare
 Serviciu Dedicat (Daca te intereseaza)
 0736.054.437
 0736.054.437
 Serviciu dedicat pentru servirea clientilor
 Dedicat pentru servirea clientilor

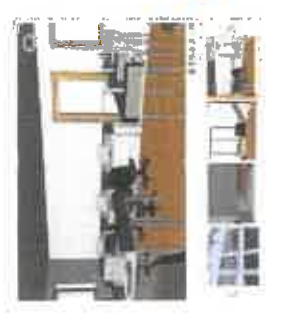
Alte servicii disponibile proprietate

- Apartina marelui complex comercial LAURUS DA, din zona, in zona de dezvoltare a zonei de afaceri
- Comoditate si accesibilitate
- Cladirea este in stare buna de mentinuta
- Accesibil din toate partile
- Proximitate cu toate serviciile necesare

romstal
 AFILA CUM SA AI O CASA ECO

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-birouri/cluj-napoca/bulgaria/birou-de-vanzare-X41714002fxharta>

Comision 0% Spatiu ideal pentru birouri
 Cluj-Napoca, strada Vasluiului



551.000.000
 Realizator de servicii imobiliare
 Serviciu Dedicat (Daca te intereseaza)
 0264.590.039
 0264.590.039
 Serviciu dedicat pentru servirea clientilor
 Dedicat pentru servirea clientilor

Alte servicii disponibile proprietate

- Comoditate si accesibilitate
- Cladirea este in stare buna de mentinuta
- Accesibil din toate partile
- Proximitate cu toate serviciile necesare

romstal
 AFILA CUM SA AI O CASA ECO



<https://www.spatii comerciale.ro/vanzare-birouri/cluj-napoca/cheoroheni/birou-de-vanzare-X10R1400M>

Vanzare spatiu birou 230 m finisat in zona Julius Mail

17 714.000 €

237 mp
Cămin de 100 mp
etaj
10-18
01-59746



Alte detalii despre proprietate

- Cămin: 100 mp, finisat în complet, cu două camere, baie, bucătărie, balcon, ieșire în curte.
- Spațiu birou: 237 mp, finisat în complet, cu două camere, baie, bucătărie, balcon, ieșire în curte.
- Spațiu de parcare: 10-18 locuri de parcare.
- Localitate: Cluj-Napoca, Cheoroheni.
- Tip proprietate: Birou de vânzare.
- Suprafață teren: 0 mp.

<https://www.spatii comerciale.ro/vanzare-birouri/cluj-napoca/bulgaria/birou-de-vanzare-X77E14015>

Cămin de birou, 3682 mp

6.532.000 €

3682 mp
10-18
01-59746



Alte detalii despre proprietate

- Cămin: 3682 mp, finisat în complet, cu două camere, baie, bucătărie, balcon, ieșire în curte.
- Spațiu birou: 3682 mp, finisat în complet, cu două camere, baie, bucătărie, balcon, ieșire în curte.
- Spațiu de parcare: 10-18 locuri de parcare.
- Localitate: Cluj-Napoca, Bulgaria.
- Tip proprietate: Birou de vânzare.
- Suprafață teren: 0 mp.



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-birouri/cluj-napoca/gara/biroi-de-vanzare-21KA1401N>

Vanzare spatii 174mp - inchiriat, zona Garii. Mobil nou, investitie

Cluj-Napoca, zona Garii

Suprafata: 174 mp
 An constructie: 2010
 An renovat: 2010
 Tip: Birouri
 Stare: Nou
 Valoarea: 1.500.000 €

Alte detalii despre proprietate

Locul este situat în zona Garii, în apropierea stației de tramvai și a parcului. Este un spațiu modern și funcțional, potrivit pentru activități comerciale sau de birou. Proprietatea este mobilată și echipată cu toate utilitățile necesare. Este o oportunitate excelentă de investiție în zona centrală a Cluj-Napoca.

Contact: 031 410 1000
 Email: info@spatiicomerciale.ro
 Web: www.spatiicomerciale.ro

https://www.blitz-imobiliare.ro/spatiu-birouri-vanzare-blitz255805vb?utm_medium=pc&utm_source=propertybook.ro&utm_campaign=propertybook

Spațiu Birouri - 174 mp

Cluj-Napoca, zona Garii

Suprafata: 174 mp
 An constructie: 2010
 An renovat: 2010
 Tip: Birouri
 Stare: Nou
 Valoarea: 1.500.000 €

Alte detalii despre proprietate

Locul este situat în zona Garii, în apropierea stației de tramvai și a parcului. Este un spațiu modern și funcțional, potrivit pentru activități comerciale sau de birou. Proprietatea este mobilată și echipată cu toate utilitățile necesare. Este o oportunitate excelentă de investiție în zona centrală a Cluj-Napoca.

Contact: 031 410 1000
 Email: info@spatiicomerciale.ro
 Web: www.spatiicomerciale.ro



<https://www.spaticomerciale.ro/vanzare-birouri/clusi-napoca/central/birou-de-vanzare-X1OR1401M#xharta>

Vanzare spatii pentru birouri si servicii Cluj-Napoca

Locul de lucru ideal in zona de birouri din Cluj-Napoca.

Caracteristici:

- Suprafata: 140 m²
- Localitati: Cluj-Napoca
- Tip: Birou
- Statut: Disponibil
- Cu cativa ani: 10

Descriere: Birou modern, complet echipat, in zona de birouri din Cluj-Napoca. Ideal pentru activitati de birou sau servicii. Spatiu luminos si aer condiționat.

Preț: 1.400.000 €

Agentie: Romstatol

Contact: 0751 027 847

https://www.weltimmobiliare.ro/vanzare-spatiu-comercial-cluji-napoca-gara-id-28139.html?utm_campaign=propertybook&utm_source=propertybook.ro&utm_medium=utm=506

WELT IMMOBILIARE

CALIFICATI

0799.599.999

CLUJ-NAPOCA

Spatiu comercial in zona de birouri din Cluj-Napoca.

Caracteristici:

- Suprafata: 140 m²
- Localitati: Cluj-Napoca
- Tip: Birou
- Statut: Disponibil
- Cu cativa ani: 10

Descriere: Birou modern, complet echipat, in zona de birouri din Cluj-Napoca. Ideal pentru activitati de birou sau servicii. Spatiu luminos si aer condiționat.

Preț: 1.400.000 €

Agentie: Welt Immobilien

Contact: 0799.599.999



<https://imocentral.ro/a/75575/Anzani/Birouri/Caj/Cuuj-Napoca/Centru/Anzare%20spatiu%20birouri%20in%20zona%20buuna%20-%20posibilitate%20de evaluare%20chiriași>



Vanzare oportuna birouri în zona buuna - posibilitate preluare etajent

499000€

Caj Cuuj



Obțineți informații



Petru Ciurcuș



Descriere

Agentia imobiliara este un agent de intermediar in domeniul imobiliar si este autorizata de catre Consiliul National al Agentilor Imobiliari din Romania. Agentia este situata in zona buuna, in apropierea centrului comercial si este foarte bine comunicata cu toate partile orasului. Birourile sunt foarte moderne si sunt dotate cu toate facilitatile necesare pentru o activitate profesionala. Birourile sunt foarte luminoase si aerisite, ceea ce este foarte important pentru sanatatea si confortul angajatilor. Birourile sunt foarte bune si sunt foarte bine comunicate cu toate partile orasului.

Realizăm evaluări de terenuri agricole

Realizăm evaluări de terenuri agricole în județul Cluj

19.11.2016 - 2017 - Este imobilizat catre un agent de intermediar in domeniul imobiliar, in zona buuna, in apropierea centrului comercial si este foarte bine comunicata cu toate partile orasului. Birourile sunt foarte moderne si sunt dotate cu toate facilitatile necesare pentru o activitate profesionala. Birourile sunt foarte luminoase si aerisite, ceea ce este foarte important pentru sanatatea si confortul angajatilor. Birourile sunt foarte bune si sunt foarte bine comunicate cu toate partile orasului.

- 1. Birouri;
- 2. Birouri;
- 3. Birouri;
- 4. Birouri;
- 5. Birouri;
- 6. Birouri;

3. Birouri de birouri in zona buuna, in apropierea centrului comercial si este foarte bine comunicata cu toate partile orasului. Birourile sunt foarte moderne si sunt dotate cu toate facilitatile necesare pentru o activitate profesionala. Birourile sunt foarte luminoase si aerisite, ceea ce este foarte important pentru sanatatea si confortul angajatilor. Birourile sunt foarte bune si sunt foarte bine comunicate cu toate partile orasului.

25.11.2016 - 2017 - Este imobilizat catre un agent de intermediar in domeniul imobiliar, in zona buuna, in apropierea centrului comercial si este foarte bine comunicata cu toate partile orasului. Birourile sunt foarte moderne si sunt dotate cu toate facilitatile necesare pentru o activitate profesionala. Birourile sunt foarte luminoase si aerisite, ceea ce este foarte important pentru sanatatea si confortul angajatilor. Birourile sunt foarte bune si sunt foarte bine comunicate cu toate partile orasului.

Prof. univ. dr. ing. 310 000 euro + TVA

19.11.2016 - 2017

19.11.2016 - 2017

Suprafata constructiei: 200 mp

Suprafata terenului: 800 mp

Suprafata terenului: 800 mp

Suprafata terenului: 800 mp

Suprafata terenului: 800 mp

Suprafata terenului: 800 mp

Suprafata terenului: 800 mp

Suprafata terenului: 800 mp

Suprafata terenului: 800 mp

Suprafata terenului: 800 mp



<https://www.walimobiliare.ro/vanzare-spatiu-comercial-cluj-napoca-ins-id-33624.html>

<https://www.spaticomerciale.ro/vanzare-birouri/cluj-napoca/central/birou-de-vanzare-X01Y140DT#xharta>

Vanzare Birou 3 Incaperi, 140 mp suprafata utila; parter etajle din...

15,900,000

0721.280.522



15,900,000

Alte detalii despre proprietate

...este un spatiu comercial modern, situat in zona centrala a Clujului, in apropierea unor puncte de interes si servicii. Spatiul este potrivit pentru activitati comerciale sau de servicii. Informatii suplimentare sunt disponibile la cerere. Pentru mai multe detalii, contactati agentul nostru. Cluj-Napoca, Romania. Cluj-Napoca, Romania. Cluj-Napoca, Romania.



<https://www.olx.ro/oferta/cladire-de-birouri-2600-mp-utili-calitate-si-comfort-garantat-IDbv6pD.html#ed774d8cf6>

Cladire de birouri 2600 mp utili, calitate si confort garantat!

1.900.000 €

Contactati prin Starb.ro

0764 333 777

Cladire de birouri 2600 mp utili, calitate si confort garantat!

1.900.000 €

Contactati prin Starb.ro

0764 333 777

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-birou-230mp-200mp-terasa-IDbCXvC.html#492e5a6ff2>

Spatiu de birou 230mp+200mp terasa

274.000 €

Contactati prin Starb.ro

0753 809 785

Spatiu de birou 230mp+200mp terasa

274.000 €

Contactati prin Starb.ro

0753 809 785



<https://www.spaticomerciale.ro/avanzare-birouri/cluj-napoca/bulgaria/birou-de-vanzare-X9P11400A>

Birou de vânzări

Cluj Napoca • Calea Napoca • Cluj Napoca



Alte entități de pe proprietate

Descrierea: Birou de vânzări modern, situat în zona comercială Bulgaria din Cluj Napoca. Spațiul este amplu și luminos, dispune de mobilier profesional și echipament de birou. Este ideal pentru o activitate comercială sau de servicii. Dispoziție flexibilă pentru adaptarea la diverse activități. Contactați-ne pentru mai multe informații și vizionarea imaginilor.



<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-spatiu-de-birouri-showroom-comercial-109s1vf.html#s=188a1cd07>



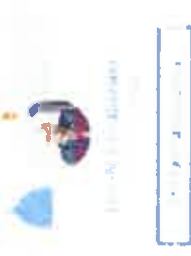
De vanzare spatiu de birouri/showroom/comercial

Cluj Napoca • Calea Napoca • Cluj Napoca

230-450 E

Comenzi prin Starline

0753 472 210



Descriere

209 m²

Call center/showroom/comercial

Descrierea: Birou de vânzări modern, situat în zona comercială Bulgaria din Cluj Napoca. Spațiul este amplu și luminos, dispune de mobilier profesional și echipament de birou. Este ideal pentru o activitate comercială sau de servicii. Dispoziție flexibilă pentru adaptarea la diverse activități. Contactați-ne pentru mai multe informații și vizionarea imaginilor.



<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-500-mp-zona-marasti-IDbiamv.html#s:188a1cd07>



starda

Spațiu comercial 500 mp zona Marasti

Che locale ideale in zona Marasti

7 zile de lucru
12-18 ore

3424

800 mp

7 zile de lucru 12-18 ore

Spațiu comercial ideal pentru activități de vânzare și servicii. Zona Marasti este o zonă foarte activă și cu un potențial imens de dezvoltare.

Spațiul este situat în apropierea unei școli și a unor parcuri, ceea ce îl face ideal pentru activități de vânzare și servicii.

Spațiul este foarte bine iluminat și are un acces ușor din toate direcțiile.

Spațiul este disponibil imediat și poate fi ocupat pentru o perioadă de timp.

Spațiul este disponibil pentru o perioadă de timp.

Spațiul este disponibil pentru o perioadă de timp.

Spațiul este disponibil pentru o perioadă de timp.

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard

07531473110

650.000 €

Contact prin Starboard



	Oferte închiriere – proprietati administrative asimilabile
<p>https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/gara/birou-de-inchiriat-X35H1401D?lista=12506595</p> <p>Spatiu Birouri, 575 mp, zona CUG</p> 	<p>https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/gara/birou-de-inchiriat-X1KA14026</p> <p>Inchiriere spatiu birouri sau reprezentanta zona Vedemans Liberty Park</p> 
<p>Spatiu disponibil</p> <p>575 mp 1,000 Litre apă caldă 1,000 Litre apă rece 1,000 Litre apă rece 1,000 Litre apă rece</p> <p>Alte detalii despre proprietate</p> <p>Spatiu birouri modern, complet echipat, situat in zona CUG, Cluj Napoca. Are o suprafata de 575 mp si este ideal pentru o companie care doreste sa isi extinda activitatea sau sa isi deschida un nou sediu. Spatiul este luminos, aer condiționat, sistem de incalzire centralizat si parcare pentru clienti. Pentru mai multe detalii si o vizionare, contactati-ne la numarul de telefon sau pe site-ul nostru.</p>	<p>Spatiu disponibil</p> <p>500 mp 1,000 Litre apă caldă 1,000 Litre apă rece 1,000 Litre apă rece 1,000 Litre apă rece</p> <p>Alte detalii despre proprietate</p> <p>Spatiu birouri modern, complet echipat, situat in zona Vedemans Liberty Park, Cluj Napoca. Are o suprafata de 500 mp si este ideal pentru o companie care doreste sa isi extinda activitatea sau sa isi deschida un nou sediu. Spatiul este luminos, aer condiționat, sistem de incalzire centralizat si parcare pentru clienti. Pentru mai multe detalii si o vizionare, contactati-ne la numarul de telefon sau pe site-ul nostru.</p>



<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/gara/birou-de-inchiriat-X36D140D3#xharia>

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/aurel-viaicu/birou-de-inchiriat-X36D1400E#xharia>

Birouri de inchiriat - Ecartuș-Viaie
 Cluj Napoca, Cluj Napoca, Cluj Napoca

Prezentăm o oportunitate unică de investiție în spații comerciale.



Cluj de la început
 Birouri de inchiriat - Ecartuș-Viaie
 Cluj Napoca, Cluj Napoca, Cluj Napoca

Avantajele proprietății

Cluj de la început
 Birouri de inchiriat - Ecartuș-Viaie
 Cluj Napoca, Cluj Napoca, Cluj Napoca



<https://www.spatiucomerciale.ro/incalziert-birouri/cluj-napoca/nord/birou-de-inchinat-X9L514009#xharta>

Spatiu de birouri cu hala si curte

Spatiu disponibil

Alte detalii despre proprietate

Tipul de teren: Birou
 Suprafata teren: 2500
 Suprafata construita: 2500
 Anul de constructie: 2010

<https://www.romimo.ro/anunturi/mobiliare/de-inchinat/spatiu-comerciale/birou/anunt/activ-property-services-400-mp-5200-mp/7b0d61717b6a6355.html>

Spatiu disponibil

Alte detalii despre proprietate

Tipul de teren: Birou
 Suprafata teren: 400
 Suprafata construita: 400
 Anul de constructie: 2010



<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri-cluj-napoca/industrial/birou-de-inchiriat-X8CG14004>

Spatiu de inchiriat, 1370mp, zona S4, Muncii

De inchiria: **Industria** - **birou**

1370 mp
 4 camere
 4 WC
 4 WC
 4 WC
 4 WC

Spatii disponibile

1370 mp
 4 camere
 4 WC
 4 WC
 4 WC

Alte detalii despre proprietate

REMAX Real Estate va ofera ca si inchiriere, o oferta mult interesanta de birou de inchiriat, in zona S4, Muncii, Cluj-Napoca. Biroul este situat intr-un imobil modern, cu toate facilitatile necesare pentru o activitate de birou. Biroul este situat intr-o zona foarte buna, cu toate facilitatile necesare pentru o activitate de birou. Biroul este situat intr-o zona foarte buna, cu toate facilitatile necesare pentru o activitate de birou.

12 zile

Auto property services 010 400 6200 mp

publi24.ro

Specificat

Descriere

Auto property services 010 400 6200 mp

Anunturi recomandate



<https://www.spaiulcomercial.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/marasti/birou-de-inchiriat-41714000>

Office Space Flava
Cluj-Napoca
7.200€

UJA ACTIVE REAL ESTATE
www.spaiulcomercial.ro

ANITA POPESCU
0744 217701
anita@ujarealestate.ro

https://active.realestate.ro/spaiu-birou-1-camara-de-inchiriat-gara-cluj-napoca-478



Spatiu birouri zona strazi Campina
 Cluj-Napoca, zona Maresa nr. 195

Se potuda: **2200mpc/2200m2**
 4-150-4-117-mpc/110m2
 7-150-4-117-mpc/110m2

Caracteristici
 Tip: Birouri
 Anul finalizarii: 2013
 Tip constructie: Beton armat
 Etaj: 1
 Suprafata teren: 1000mpc
 Suprafata construita: 2200mpc

Spatiu disponibil
 Suprafata teren: 1000mpc
 Suprafata construita: 2200mpc
 Cluj-Napoca, zona Maresa nr. 195
 Cluj-Napoca, zona Maresa nr. 195

Alte date de interes proprietar
 Verificati starea actuala a actelor. Este un proiect de lucru pentru D+RC cu suprafata utila de 2700mpc
 constructii pe loturile nr. 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Office Zone Campina
 6 str. Maresa nr. 195
 Cluj-Napoca

4.400€


Caracteristici
 Tip: Birouri
 Anul finalizarii: 2013
 Tip constructie: Beton armat
 Etaj: 1
 Suprafata teren: 1000mpc
 Suprafata construita: 2200mpc

<https://activearealstate.ro/spatiu-birou-6-camere-de-inchiriat-gara-cluj-napoca-268>



<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/marasti/birou-de->



<p>Imobil bancare pe 3 nivele</p> <p>ACTIVE REAL ESTATE</p> <p>400-720-157-222</p>  <p>31000000</p> <p>31000000</p> <p>Spații comerciale</p> <p>10000000</p> <p>20000000</p> <p>30000000</p> <p>40000000</p> <p>50000000</p> <p>60000000</p> <p>70000000</p> <p>80000000</p> <p>90000000</p> <p>100000000</p>	<p>inchiriat-X10R1401H</p> <p>inchiriere spatii pentru birouri Marasti Cluj-Napoca</p>  <p>10000000</p> <p>20000000</p> <p>30000000</p> <p>40000000</p> <p>50000000</p> <p>60000000</p> <p>70000000</p> <p>80000000</p> <p>90000000</p> <p>100000000</p>
<p>Oferte terenuri cu functiuni mixte</p> <p>https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/marasti/teren-</p>	



construcții-de-vanzare-X1K1300D21ista-2372724&harta=1

Teren 5500mp, Moarăși CLUJ 2.B. zona Teropiu Cluj
 (Căminul zona Moarăși) - 1000 mp

1.600.000 EUR

199 TUR / 100
 Căminul nr. 2364135A



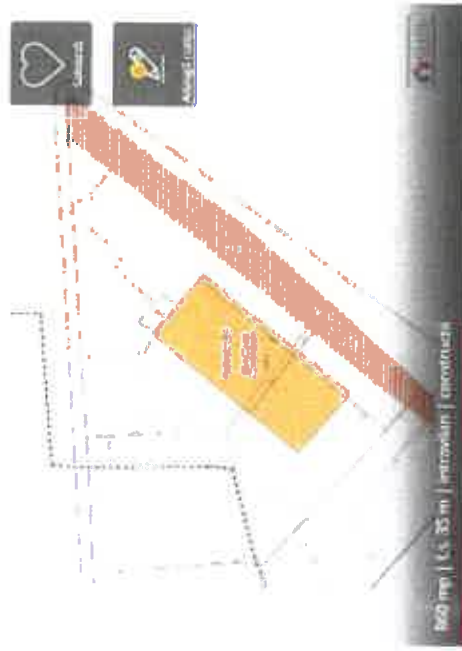
5500 mp | 15,45 m | intronam | constructii

construcții-de-vanzare-X5E11300221ista-2372724&harta=1

Vanzare Teren pentru bloc p+6 zona Gara - Irsi, Cluj-Napoca
 Căminul nr. 2364135A

450.000 EUR

100 TUR / 100
 Căminul nr. 2364135A



100 mp | 15,45 m | intronam | constructii





<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/cluj-napoca/marasti/teren-construcii-de-vanzare-X991030067lista=3005021>

Teren pentru sediu de firmă
Cluj-Napoca, zona Mădăc - Vedea

345.000 EUR



911 mp | f.s. 24 m | intravilan | constructii

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/cluj-napoca/marasti/teren-construcii-de-vanzare-X1KA1302R7lista=3005021>

Teren de bloc în Marasti, zona Iulius Mall, P+2 în lucru, imobil P+6 cu 11000 mp
Cluj-Napoca, zona Iulius Mall - Vedea

1.750.000 EUR



3500 mp | f.s. 50 m | intravilan | constructii



Descriere	Valoare	Valoare
1. Activul net	0	0
2. Activul net	0	0
3. Activul net	0	0
4. Activul net	0	0
5. Activul net	0	0
6. Activul net	0	0
7. Activul net	0	0
8. Activul net	0	0
9. Activul net	0	0
10. Activul net	0	0
11. Activul net	0	0
12. Activul net	0	0
13. Activul net	0	0
14. Activul net	0	0
15. Activul net	0	0
16. Activul net	0	0
17. Activul net	0	0
18. Activul net	0	0
19. Activul net	0	0
20. Activul net	0	0
21. Activul net	0	0
22. Activul net	0	0
23. Activul net	0	0
24. Activul net	0	0
25. Activul net	0	0
26. Activul net	0	0
27. Activul net	0	0
28. Activul net	0	0
29. Activul net	0	0
30. Activul net	0	0
31. Activul net	0	0
32. Activul net	0	0
33. Activul net	0	0
34. Activul net	0	0
35. Activul net	0	0
36. Activul net	0	0
37. Activul net	0	0
38. Activul net	0	0
39. Activul net	0	0
40. Activul net	0	0
41. Activul net	0	0
42. Activul net	0	0
43. Activul net	0	0
44. Activul net	0	0
45. Activul net	0	0
46. Activul net	0	0
47. Activul net	0	0
48. Activul net	0	0
49. Activul net	0	0
50. Activul net	0	0
51. Activul net	0	0
52. Activul net	0	0
53. Activul net	0	0
54. Activul net	0	0
55. Activul net	0	0
56. Activul net	0	0
57. Activul net	0	0
58. Activul net	0	0
59. Activul net	0	0
60. Activul net	0	0
61. Activul net	0	0
62. Activul net	0	0
63. Activul net	0	0
64. Activul net	0	0
65. Activul net	0	0
66. Activul net	0	0
67. Activul net	0	0
68. Activul net	0	0
69. Activul net	0	0
70. Activul net	0	0
71. Activul net	0	0
72. Activul net	0	0
73. Activul net	0	0
74. Activul net	0	0
75. Activul net	0	0
76. Activul net	0	0
77. Activul net	0	0
78. Activul net	0	0
79. Activul net	0	0
80. Activul net	0	0
81. Activul net	0	0
82. Activul net	0	0
83. Activul net	0	0
84. Activul net	0	0
85. Activul net	0	0
86. Activul net	0	0
87. Activul net	0	0
88. Activul net	0	0
89. Activul net	0	0
90. Activul net	0	0
91. Activul net	0	0
92. Activul net	0	0
93. Activul net	0	0
94. Activul net	0	0
95. Activul net	0	0
96. Activul net	0	0
97. Activul net	0	0
98. Activul net	0	0
99. Activul net	0	0
100. Activul net	0	0

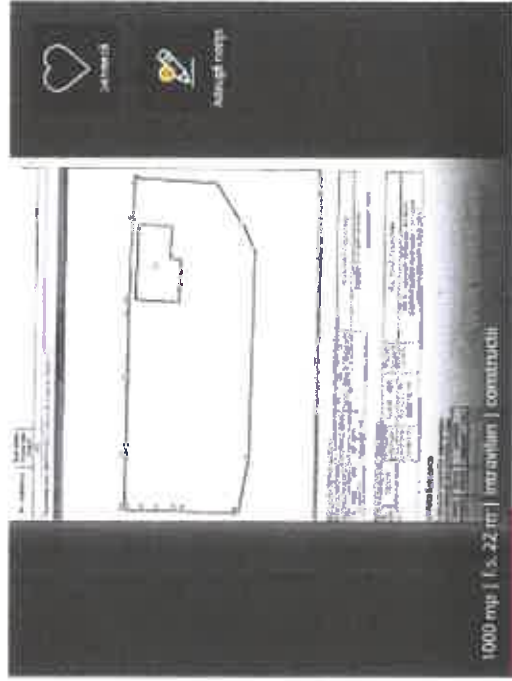


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-tereniuri-constructii/cluj-napoca/marasi/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1300E?lista=3005021>

Vanzare teren de bloc, Marasi, 1000 mp, front 22 m!, incadrare Rm2

1000 mp | f.s. 22 m | imobil nou | constructii

550.000 EUR



--	--



Documente, schițe, planuri

Extras CF

1. Căminul nr. 10, cartierul "Ștefănița", orașul Buzău, județul Buzău
 EXTRAS DE CARTE FUNDAȚIONALĂ
 PLANUL DE ÎNCADRARE

Cămin nr. 10, cartierul "Ștefănița", orașul Buzău, județul Buzău

A. Partea A. Descrierea imobilului nr. 27/000533295

Adresa: Calea Ștefăniței, nr. 10	
Cămin nr. 10	Observații / Observații
Cămin nr. 10	Observații / Observații

B. Partea B. Proprietarii și soții
 Informații personale în vederea înregistrării și a altor aspecte legale
 Nr. 10/200533295
 Cămin nr. 10, cartierul "Ștefănița", orașul Buzău, județul Buzău

C. Partea C. BANCII
 Informații personale despre starea financiară și creditară
 Nr. 10/200533295
 Cămin nr. 10, cartierul "Ștefănița", orașul Buzău, județul Buzău

Titlu de proprietate nr. 27/000533295
 Data înregistrării: 10.10.2005
 Județul: Buzău
 Oraș: Buzău
 Cartier: Ștefănița

Tipul imobilului	Suprafața terenului	Suprafața construcției	Valoarea estimată	Observații
Imobil construit	100 m ²	100 m ²	100.000 RON	

Data de înregistrare: 10.10.2005
 Județul: Buzău
 Oraș: Buzău
 Cartier: Ștefănița

Acest plan este un extras din cartea funciară nr. 27/000533295, înregistrată la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară din orașul Buzău, județul Buzău. Planul prezintă situația terenului și construcțiilor în vederea înregistrării și a altor aspecte legale. Planul este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data emiterii.

Data emiterii: 10.10.2005
 Județul: Buzău
 Oraș: Buzău
 Cartier: Ștefănița



A. Partea I. Date personale
 Numele: _____
 Prenumele: _____
 Data nașterii: _____
 Locul nașterii: _____
 Adresa: _____
 Ocupația: _____
 Observații: _____

B. Partea II. Prezentarea și activitatea profesională
 Funcția: _____
 Activitatea profesională: _____
 Observații: _____

C. Partea III. Sancțiuni
 Date despre sancțiuni: _____
 Observații: _____

Termen
 Durata: _____
 Observații: _____

Tip	Număr	Data	Loc	Observații

Acest document este eliberat în baza legii nr. 122/2006 privind organizarea și funcționarea instanțelor judecătorești.



13797
 Căminul Coplenilor din București
 Strada din Cartierul 5, Piața Unirii, nr. 215
EXTRAS DE CARTE PERSONALĂ
 PENTRU ÎNTRUNIRE
 Căminul nr. 12, Sectorul 5, București

Data emiterii: 24.09.2011
 Data expirării: 24.09.2012
 Nr. înregistrare: 11593140
 Nr. înregistrare în Registrul de Stat: 11593140

TEREN RĂMÂNĂC
 Adresa: Calea Victoriei, nr. 283
 Situația în teren: teren de construcție
 Suprafața: 50 m²
 Destinația: teren de construcție
A. Partea I. Descrierea terenului
 1. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 2. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 3. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 4. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 5. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 6. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 7. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 8. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 9. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 10. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 11. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 12. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 13. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 14. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 15. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 16. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 17. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 18. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 19. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București
 20. Căminul nr. 12, Sectorul 5, București

B. Partea II. Proprietarii și acțiunile
 1. Numele și prenumele titularului: ...
 2. Numele și prenumele titularului: ...
 3. Numele și prenumele titularului: ...
 4. Numele și prenumele titularului: ...
 5. Numele și prenumele titularului: ...
 6. Numele și prenumele titularului: ...
 7. Numele și prenumele titularului: ...
 8. Numele și prenumele titularului: ...
 9. Numele și prenumele titularului: ...
 10. Numele și prenumele titularului: ...
 11. Numele și prenumele titularului: ...
 12. Numele și prenumele titularului: ...
 13. Numele și prenumele titularului: ...
 14. Numele și prenumele titularului: ...
 15. Numele și prenumele titularului: ...
 16. Numele și prenumele titularului: ...
 17. Numele și prenumele titularului: ...
 18. Numele și prenumele titularului: ...
 19. Numele și prenumele titularului: ...
 20. Numele și prenumele titularului: ...

C. Partea III. Conținutul
 1. Numele și prenumele titularului: ...
 2. Numele și prenumele titularului: ...
 3. Numele și prenumele titularului: ...
 4. Numele și prenumele titularului: ...
 5. Numele și prenumele titularului: ...
 6. Numele și prenumele titularului: ...
 7. Numele și prenumele titularului: ...
 8. Numele și prenumele titularului: ...
 9. Numele și prenumele titularului: ...
 10. Numele și prenumele titularului: ...
 11. Numele și prenumele titularului: ...
 12. Numele și prenumele titularului: ...
 13. Numele și prenumele titularului: ...
 14. Numele și prenumele titularului: ...
 15. Numele și prenumele titularului: ...
 16. Numele și prenumele titularului: ...
 17. Numele și prenumele titularului: ...
 18. Numele și prenumele titularului: ...
 19. Numele și prenumele titularului: ...
 20. Numele și prenumele titularului: ...

21. Numele și prenumele titularului: ...
 22. Numele și prenumele titularului: ...
 23. Numele și prenumele titularului: ...
 24. Numele și prenumele titularului: ...
 25. Numele și prenumele titularului: ...
 26. Numele și prenumele titularului: ...
 27. Numele și prenumele titularului: ...
 28. Numele și prenumele titularului: ...
 29. Numele și prenumele titularului: ...
 30. Numele și prenumele titularului: ...
 31. Numele și prenumele titularului: ...
 32. Numele și prenumele titularului: ...
 33. Numele și prenumele titularului: ...
 34. Numele și prenumele titularului: ...
 35. Numele și prenumele titularului: ...
 36. Numele și prenumele titularului: ...
 37. Numele și prenumele titularului: ...
 38. Numele și prenumele titularului: ...
 39. Numele și prenumele titularului: ...
 40. Numele și prenumele titularului: ...



Comuna Ciocănești
Strada nr. 1, Localitatea Ciocănești
Telefon nr. 0238 72121
Website: www.ciocanesti.ro

Tipul activității	Activitatea	Tipul activității	Activitatea
1	Activități agricole	2	Activități industriale
3	Activități comerciale	4	Activități de servicii
5	Activități culturale	6	Activități sportive
7	Activități de servicii	8	Activități de servicii

Activitatea este înregistrată în baza Legii nr. 15/2007 privind modificarea Legii nr. 105/2006 privind activitatea de servicii, cu modificările și completările ulterioare.

Activitatea este înregistrată în baza Legii nr. 15/2007 privind modificarea Legii nr. 105/2006 privind activitatea de servicii, cu modificările și completările ulterioare.

ANEXA 1
ACTE DE ÎNREGISTRARE
NUMĂRUL DE ÎNREGISTRARE: 1512/2015

ACTE DE ÎNREGISTRARE
NUMĂRUL DE ÎNREGISTRARE: 1512/2015

Tipul activității	Activitatea	Tipul activității	Activitatea
1	Activități agricole	2	Activități industriale
3	Activități comerciale	4	Activități de servicii
5	Activități culturale	6	Activități sportive
7	Activități de servicii	8	Activități de servicii

Activitatea este înregistrată în baza Legii nr. 15/2007 privind modificarea Legii nr. 105/2006 privind activitatea de servicii, cu modificările și completările ulterioare.

Activitatea este înregistrată în baza Legii nr. 15/2007 privind modificarea Legii nr. 105/2006 privind activitatea de servicii, cu modificările și completările ulterioare.



SECRET
 MINISTERUL DE INTERIOR
 DIRECTIA GENERALA DE INVESTIGARI SI INTERVENTII
 SI SECURITATE PUBLICA
EXPUNERE DE CAUZA PENALA
 PARTII IMPROBATA
 CANTONUL DE JUDECATI GALATI
 JUDETELE GALATI
 INCALZIREA
 15.12.2011
 15.12.2011
 15.12.2011
 15.12.2011
 15.12.2011

Baza legala: Art. 170 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 471/2002 privind Codul de Procedura Penala, republicata.
 Art. 218 alin. 1 din Legea nr. 471/2002 privind Codul de Procedura Penala, republicata.
 Art. 220 alin. 1 din Legea nr. 471/2002 privind Codul de Procedura Penala, republicata.

A. Partea I. Descrierea faptelor
 Pe data de 15.12.2011 s-a produs un incendiu la domiciliul nr. 15 din cartierul "Muncitorilor" din comuna Ciocanesti, judet Galati.

Oras	Numar	Data	Intenstitii	Observatii
Galati	15.12.2011	15.12.2011	4-141	Incendiu la domiciliu nr. 15 din cartierul "Muncitorilor" din comuna Ciocanesti, judet Galati.

B. Partea II. Prezenta si nota
 In urma activitatii de cercetare efectuate de catre organele de politie competente, s-a stabilit ca la data de 15.12.2011 s-a produs un incendiu la domiciliul nr. 15 din cartierul "Muncitorilor" din comuna Ciocanesti, judet Galati, care a avut ca rezultat decesul a doua persoane si distrugerea unor bunuri materiale.

C. Partea III. Concluzii
 In urma activitatii de cercetare efectuate de catre organele de politie competente, s-a stabilit ca la data de 15.12.2011 s-a produs un incendiu la domiciliul nr. 15 din cartierul "Muncitorilor" din comuna Ciocanesti, judet Galati, care a avut ca rezultat decesul a doua persoane si distrugerea unor bunuri materiale.

42. In urma activitatii de cercetare efectuate de catre organele de politie competente, s-a stabilit ca la data de 15.12.2011 s-a produs un incendiu la domiciliul nr. 15 din cartierul "Muncitorilor" din comuna Ciocanesti, judet Galati, care a avut ca rezultat decesul a doua persoane si distrugerea unor bunuri materiale.

43. In urma activitatii de cercetare efectuate de catre organele de politie competente, s-a stabilit ca la data de 15.12.2011 s-a produs un incendiu la domiciliul nr. 15 din cartierul "Muncitorilor" din comuna Ciocanesti, judet Galati, care a avut ca rezultat decesul a doua persoane si distrugerea unor bunuri materiale.

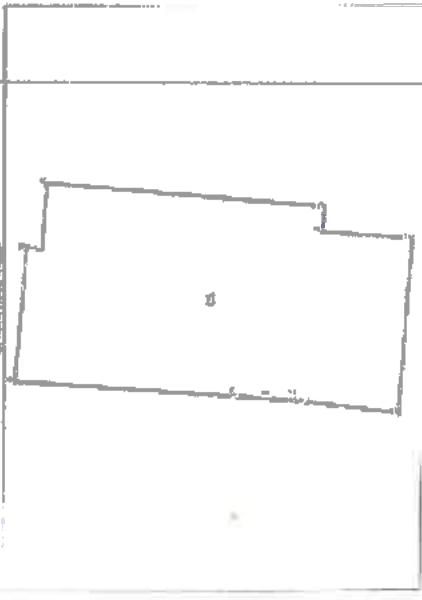
44. In urma activitatii de cercetare efectuate de catre organele de politie competente, s-a stabilit ca la data de 15.12.2011 s-a produs un incendiu la domiciliul nr. 15 din cartierul "Muncitorilor" din comuna Ciocanesti, judet Galati, care a avut ca rezultat decesul a doua persoane si distrugerea unor bunuri materiale.

45. In urma activitatii de cercetare efectuate de catre organele de politie competente, s-a stabilit ca la data de 15.12.2011 s-a produs un incendiu la domiciliul nr. 15 din cartierul "Muncitorilor" din comuna Ciocanesti, judet Galati, care a avut ca rezultat decesul a doua persoane si distrugerea unor bunuri materiale.



Com. Bradea nr. 12, Județul Cluj, România
 Aviz nr. 113/2011

Titlu nr. 12345
 Titlu nr. 67890
 Titlu nr. 11111



Date referitoare la teren

1	2	3	4	5	6	7	8
Adresa	Suprafata terenului	Tipul terenului	Forma	De la	La	Clasificarea terenului	Observatii
Localitate	[m ²]	[m ²]	[m ²]	an	an	Cat. teren	
Bradea	12345	agricola	rectangular	2010	2011	100	teren agricol

Date referitoare la constructii

1	2	3	4	5	6	7	8
Adresa	Suprafata terenului	Tipul constructiei	Forma	De la	La	Clasificarea constructiei	Observatii
Localitate	[m ²]	[m ²]	[m ²]	an	an	Cat. constructie	
Bradea	12345	agricola	rectangular	2010	2011	100	teren agricol

Tipul terenului	Suprafata terenului	Suprafata constructiei
1	12345	67890
2	56789	12345
3	98765	43210
4	21098	76543
5	34567	89012
6	47890	10987
7	60123	23456
8	73456	34567
9	86789	45678
10	99012	56789
11	12345	67890
12	23456	78901
13	34567	89012
14	45678	90123
15	56789	01234
16	67890	12345
17	78901	23456
18	89012	34567
19	90123	45678
20	01234	56789

Comuna Bradea nr. 12, Județul Cluj, România
 Aviz nr. 113/2011

Com. Bradea nr. 12, Județul Cluj, România
 Aviz nr. 113/2011



1. NOME: **STELLA MARIA DA SILVA**
 2. NOME DO PAI: **ANTONIO DA SILVA**
 3. NOME DO MÃE: **MARIA DA SILVA**
 4. DATA DE NASCIMENTO: **10/10/1985**
 5. SEXO: **F**
 6. ESTADO CIVIL: **C**
 7. GRAU DE INSTRUÇÃO: **Ensino Superior Completo**
 8. OBTENÇÃO DO TÍTULO: **10/10/2010**
 9. NOME DO TÍTULO: **Doutor em Ciências Jurídicas**
 10. INSTITUIÇÃO DE ENSINO: **Universidade Federal de São Paulo**

11. ENDEREÇO: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 12. CEP: **01308-000**
 13. CIDADE: **SÃO PAULO**
 14. ESTADO: **SP**
 15. PAÍS: **BRAZIL**
 16. NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO: **12345678901**
 17. DATA DE EMISSÃO: **10/10/2010**
 18. DATA DE VALIDADE: **Indefinida**
 19. NOME DO EMITENTE: **Universidade Federal de São Paulo**
 20. ENDEREÇO DO EMITENTE: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 21. CEP DO EMITENTE: **01308-000**
 22. CIDADE DO EMITENTE: **SÃO PAULO**
 23. ESTADO DO EMITENTE: **SP**
 24. PAÍS DO EMITENTE: **BRAZIL**

25. NOME DO RECEBENTE: **STELLA MARIA DA SILVA**
 26. ENDEREÇO DO RECEBENTE: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 27. CEP DO RECEBENTE: **01308-000**
 28. CIDADE DO RECEBENTE: **SÃO PAULO**
 29. ESTADO DO RECEBENTE: **SP**
 30. PAÍS DO RECEBENTE: **BRAZIL**

31. NOME DO EMITENTE: **Universidade Federal de São Paulo**
 32. ENDEREÇO DO EMITENTE: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 33. CEP DO EMITENTE: **01308-000**
 34. CIDADE DO EMITENTE: **SÃO PAULO**
 35. ESTADO DO EMITENTE: **SP**
 36. PAÍS DO EMITENTE: **BRAZIL**

37. NOME DO RECEBENTE: **STELLA MARIA DA SILVA**
 38. ENDEREÇO DO RECEBENTE: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 39. CEP DO RECEBENTE: **01308-000**
 40. CIDADE DO RECEBENTE: **SÃO PAULO**
 41. ESTADO DO RECEBENTE: **SP**
 42. PAÍS DO RECEBENTE: **BRAZIL**

43. NOME DO EMITENTE: **Universidade Federal de São Paulo**
 44. ENDEREÇO DO EMITENTE: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 45. CEP DO EMITENTE: **01308-000**
 46. CIDADE DO EMITENTE: **SÃO PAULO**
 47. ESTADO DO EMITENTE: **SP**
 48. PAÍS DO EMITENTE: **BRAZIL**

49. NOME DO RECEBENTE: **STELLA MARIA DA SILVA**
 50. ENDEREÇO DO RECEBENTE: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 51. CEP DO RECEBENTE: **01308-000**
 52. CIDADE DO RECEBENTE: **SÃO PAULO**
 53. ESTADO DO RECEBENTE: **SP**
 54. PAÍS DO RECEBENTE: **BRAZIL**

55. NOME DO EMITENTE: **Universidade Federal de São Paulo**
 56. ENDEREÇO DO EMITENTE: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 57. CEP DO EMITENTE: **01308-000**
 58. CIDADE DO EMITENTE: **SÃO PAULO**
 59. ESTADO DO EMITENTE: **SP**
 60. PAÍS DO EMITENTE: **BRAZIL**

61. NOME DO RECEBENTE: **STELLA MARIA DA SILVA**
 62. ENDEREÇO DO RECEBENTE: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 63. CEP DO RECEBENTE: **01308-000**
 64. CIDADE DO RECEBENTE: **SÃO PAULO**
 65. ESTADO DO RECEBENTE: **SP**
 66. PAÍS DO RECEBENTE: **BRAZIL**

67. NOME DO EMITENTE: **Universidade Federal de São Paulo**
 68. ENDEREÇO DO EMITENTE: **Rua São João, 123 - São Paulo, SP**
 69. CEP DO EMITENTE: **01308-000**
 70. CIDADE DO EMITENTE: **SÃO PAULO**
 71. ESTADO DO EMITENTE: **SP**
 72. PAÍS DO EMITENTE: **BRAZIL**



Titlu de proprietate nr. 24028 din 2008 (Cadastrul Funciar) - Județul Giurgiu
 Având nr. 1 la Partea 1
 Titlu nr. 24028 din 2008
 Județul Giurgiu
 Localitatea: ...
 Nr. înscris: ...
 Tip: ...
 Suprafață: ...
 Valoarea: ...
 Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...
 Tipul terenului: ...
 Nr. înscris: ...
 Tipul terenului: ...
 Valoarea: ...
 Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...

Conținutul prezentei declarații este corect și veridic în toate aspectele și este în conformanță cu actele de drept în vigoare și cu datele înscrise în cartea funciară.

Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...
 Tipul terenului: ...
 Valoarea: ...
 Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...



Județul Giurgiu
 Având nr. 1 la Partea 1
 Titlu nr. 24028 din 2008
 Județul Giurgiu
 Localitatea: ...
 Nr. înscris: ...
 Tip: ...
 Suprafață: ...
 Valoarea: ...
 Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...

Județul Giurgiu
 Având nr. 1 la Partea 1
 Titlu nr. 24028 din 2008
 Județul Giurgiu
 Localitatea: ...
 Nr. înscris: ...
 Tip: ...
 Suprafață: ...
 Valoarea: ...
 Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...

Județul Giurgiu
 Având nr. 1 la Partea 1
 Titlu nr. 24028 din 2008
 Județul Giurgiu
 Localitatea: ...
 Nr. înscris: ...
 Tip: ...
 Suprafață: ...
 Valoarea: ...
 Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...

Conținutul prezentei declarații este corect și veridic în toate aspectele și este în conformanță cu actele de drept în vigoare și cu datele înscrise în cartea funciară.

Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...
 Tipul terenului: ...
 Valoarea: ...
 Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...

Conținutul prezentei declarații este corect și veridic în toate aspectele și este în conformanță cu actele de drept în vigoare și cu datele înscrise în cartea funciară.

Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...
 Tipul terenului: ...
 Valoarea: ...
 Data înregistrării: ...
 Data înscrierii în cartea funciară: ...



1. Numele și prenumele autorului: **Levi I. Ursul**
 2. Titlul lucrării: **Levi I. Ursul, Comandantul lui Chișinău**

3. Numele autorității care a realizat lucrarea: **Universitatea de Științe Politice și Sociologie**
 4. Numele și adresa editurii: **Editura Universității de Științe Politice și Sociologie**

Date de identificare a lucrării			
1. Anul apariției	2. Numărul de ordine în colecție	3. Anul apariției	4. Numărul de ordine în colecție
2016	1	2016	1

5. Titlul lucrării în limba originală: **Levi I. Ursul, Comandantul lui Chișinău**
 6. Titlul lucrării în limba română: **Levi I. Ursul, Comandantul lui Chișinău**
 7. Titlul lucrării în limba engleză: **Levi I. Ursul, Commander of Chișinău**

8. Seria și numărul de înregistrare: **1000/2016**
 9. Data și locul apariției: **2016, Chișinău**
 10. Numărul de pagini: **176**
 11. Numărul de volume: **1**

12. Prețul: **176 lei**
 13. Valoarea în lei: **176 lei**
 14. Valoarea în dolari: **176 lei**

15. Numărul de exemplare: **1000**
 16. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 17. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**

18. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 19. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**
 20. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 21. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**

22. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 23. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**
 24. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 25. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**

26. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 27. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**
 28. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 29. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**
 30. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 31. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**

32. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 33. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**
 34. Numărul de exemplare din ediția de față: **1000**
 35. Numărul de exemplare din ediția anterioară: **0**



BANCA DE CREDITE FINANCIARE A ROMÂNILOR
 Băncă în interesul cetățenilor români
ENTRANSA DE CARTE PUNICARA
 (Punicelele)

Card Activat la: **2018.05.02**
 A. Titularul S. Dăbuleasa Daniela
 Nr. Card: 123456789
 Valoarea: 1000 RON
 Valoarea limită: 10000 RON
 Valoarea rămasă: 10000 RON
 Valoarea limită maximă: 100000 RON
 Valoarea limită minimă: 1000 RON
 Valoarea limită maximă pentru operațiuni: 100000 RON
 Valoarea limită minimă pentru operațiuni: 1000 RON
 Valoarea limită maximă pentru operațiuni de creditare: 100000 RON
 Valoarea limită minimă pentru operațiuni de creditare: 1000 RON

C. Partea B. Prezentare de Carte
 Titularul prezintă în original documentele următoare:
 1. Formularul de deschidere a contului
 2. Formularul de deschidere a contului
 3. Formularul de deschidere a contului
 4. Formularul de deschidere a contului
 5. Formularul de deschidere a contului
 6. Formularul de deschidere a contului
 7. Formularul de deschidere a contului
 8. Formularul de deschidere a contului
 9. Formularul de deschidere a contului
 10. Formularul de deschidere a contului

C. Partea B. BANCĂ
 Titularul prezintă în original documentele următoare:
 1. Formularul de deschidere a contului
 2. Formularul de deschidere a contului
 3. Formularul de deschidere a contului
 4. Formularul de deschidere a contului
 5. Formularul de deschidere a contului
 6. Formularul de deschidere a contului
 7. Formularul de deschidere a contului
 8. Formularul de deschidere a contului
 9. Formularul de deschidere a contului
 10. Formularul de deschidere a contului

C. Partea B. BANCĂ
 Titularul prezintă în original documentele următoare:
 1. Formularul de deschidere a contului
 2. Formularul de deschidere a contului
 3. Formularul de deschidere a contului
 4. Formularul de deschidere a contului
 5. Formularul de deschidere a contului
 6. Formularul de deschidere a contului
 7. Formularul de deschidere a contului
 8. Formularul de deschidere a contului
 9. Formularul de deschidere a contului
 10. Formularul de deschidere a contului

C. Partea B. BANCĂ
 Titularul prezintă în original documentele următoare:
 1. Formularul de deschidere a contului
 2. Formularul de deschidere a contului
 3. Formularul de deschidere a contului
 4. Formularul de deschidere a contului
 5. Formularul de deschidere a contului
 6. Formularul de deschidere a contului
 7. Formularul de deschidere a contului
 8. Formularul de deschidere a contului
 9. Formularul de deschidere a contului
 10. Formularul de deschidere a contului

C. Partea B. BANCĂ
 Titularul prezintă în original documentele următoare:
 1. Formularul de deschidere a contului
 2. Formularul de deschidere a contului
 3. Formularul de deschidere a contului
 4. Formularul de deschidere a contului
 5. Formularul de deschidere a contului
 6. Formularul de deschidere a contului
 7. Formularul de deschidere a contului
 8. Formularul de deschidere a contului
 9. Formularul de deschidere a contului
 10. Formularul de deschidere a contului

Tip de cont	Număr de cont	Titular	Valoarea limită	Valoarea rămasă
Cont curent	123456789	S. Dăbuleasa Daniela	10000 RON	10000 RON

Titularul prezintă în original documentele următoare:
 1. Formularul de deschidere a contului
 2. Formularul de deschidere a contului
 3. Formularul de deschidere a contului
 4. Formularul de deschidere a contului
 5. Formularul de deschidere a contului
 6. Formularul de deschidere a contului
 7. Formularul de deschidere a contului
 8. Formularul de deschidere a contului
 9. Formularul de deschidere a contului
 10. Formularul de deschidere a contului

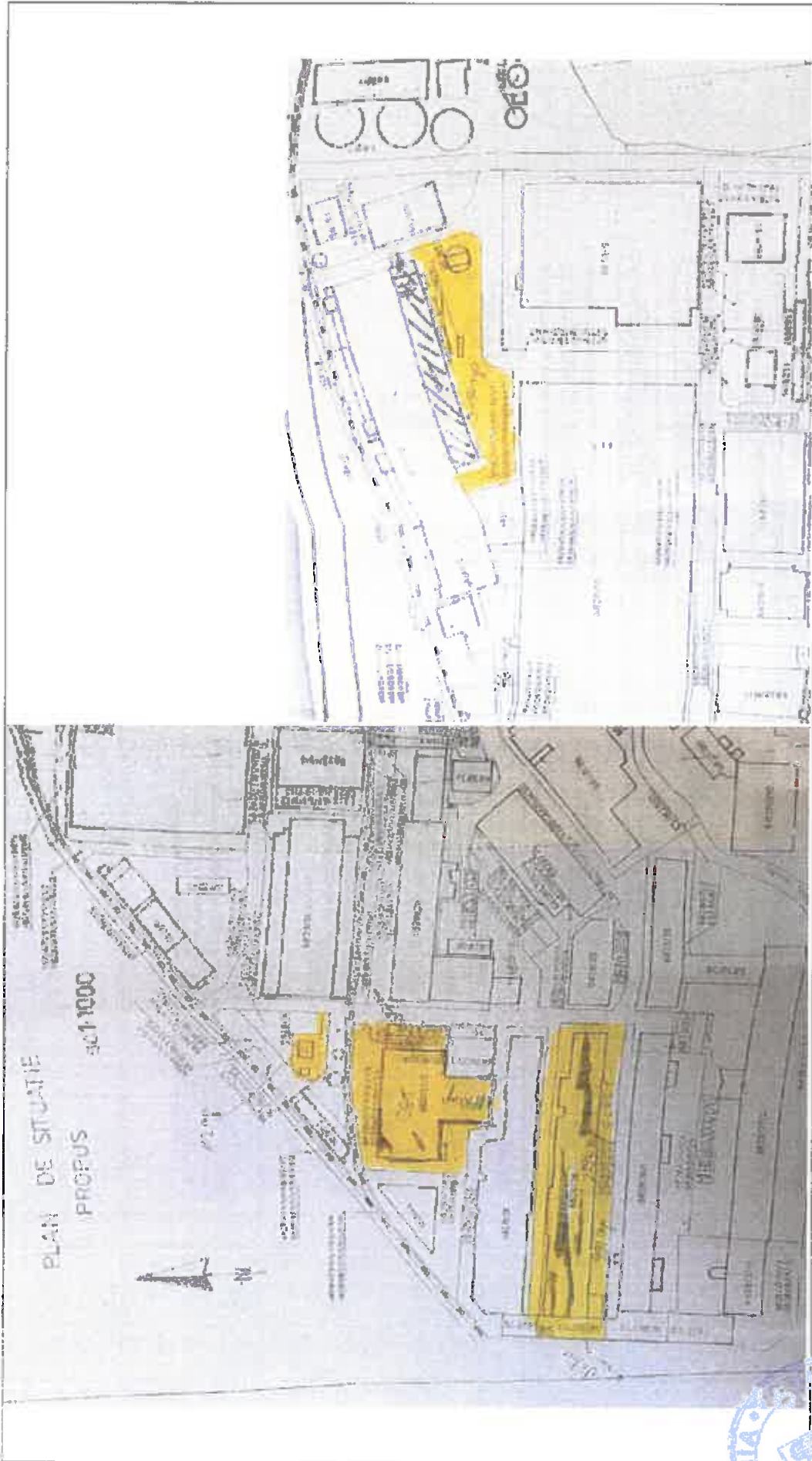
Titularul prezintă în original documentele următoare:
 1. Formularul de deschidere a contului
 2. Formularul de deschidere a contului
 3. Formularul de deschidere a contului
 4. Formularul de deschidere a contului
 5. Formularul de deschidere a contului
 6. Formularul de deschidere a contului
 7. Formularul de deschidere a contului
 8. Formularul de deschidere a contului
 9. Formularul de deschidere a contului
 10. Formularul de deschidere a contului

Titularul prezintă în original documentele următoare:
 1. Formularul de deschidere a contului
 2. Formularul de deschidere a contului
 3. Formularul de deschidere a contului
 4. Formularul de deschidere a contului
 5. Formularul de deschidere a contului
 6. Formularul de deschidere a contului
 7. Formularul de deschidere a contului
 8. Formularul de deschidere a contului
 9. Formularul de deschidere a contului
 10. Formularul de deschidere a contului

Titularul prezintă în original documentele următoare:
 1. Formularul de deschidere a contului
 2. Formularul de deschidere a contului
 3. Formularul de deschidere a contului
 4. Formularul de deschidere a contului
 5. Formularul de deschidere a contului
 6. Formularul de deschidere a contului
 7. Formularul de deschidere a contului
 8. Formularul de deschidere a contului
 9. Formularul de deschidere a contului
 10. Formularul de deschidere a contului



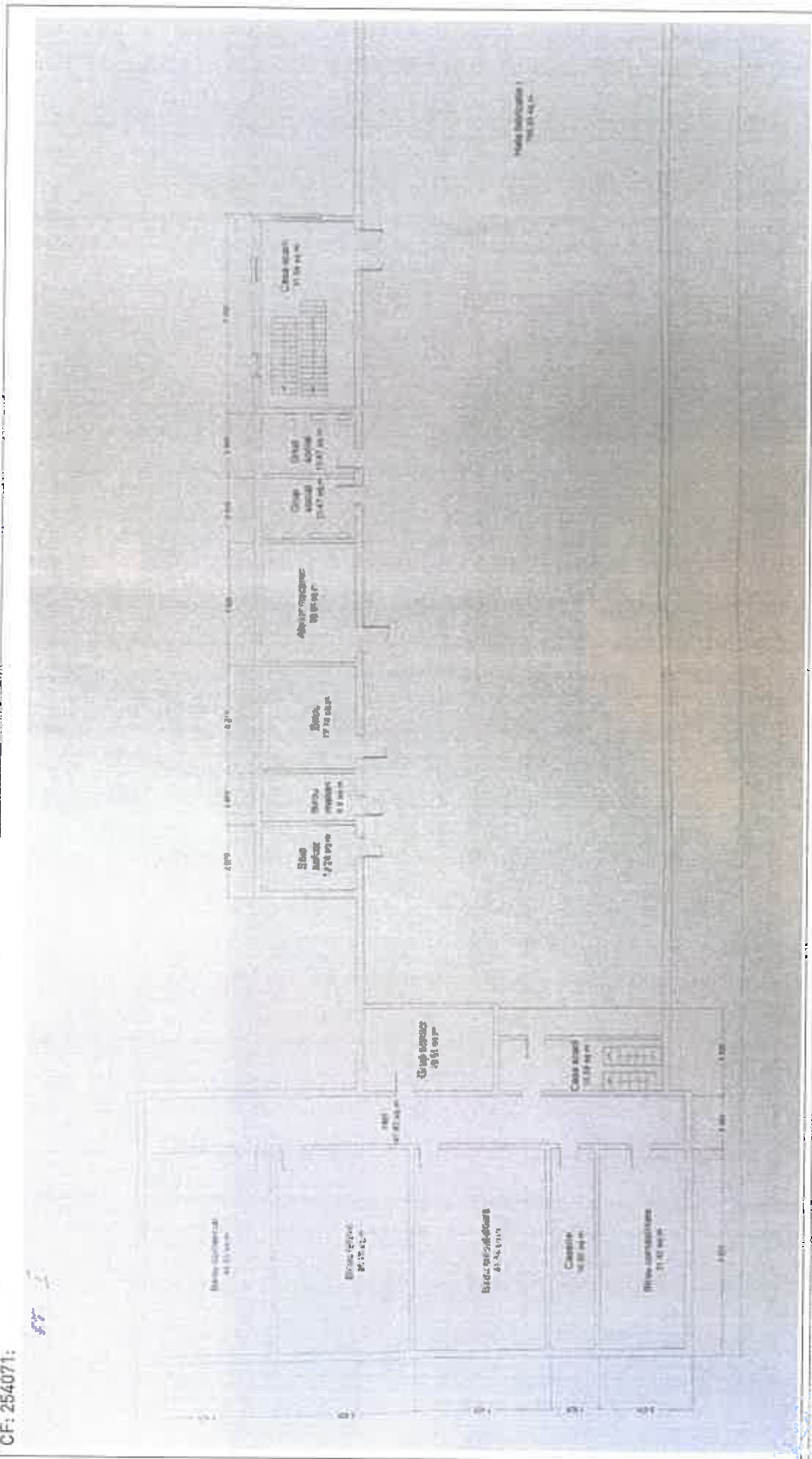
Plan de situație

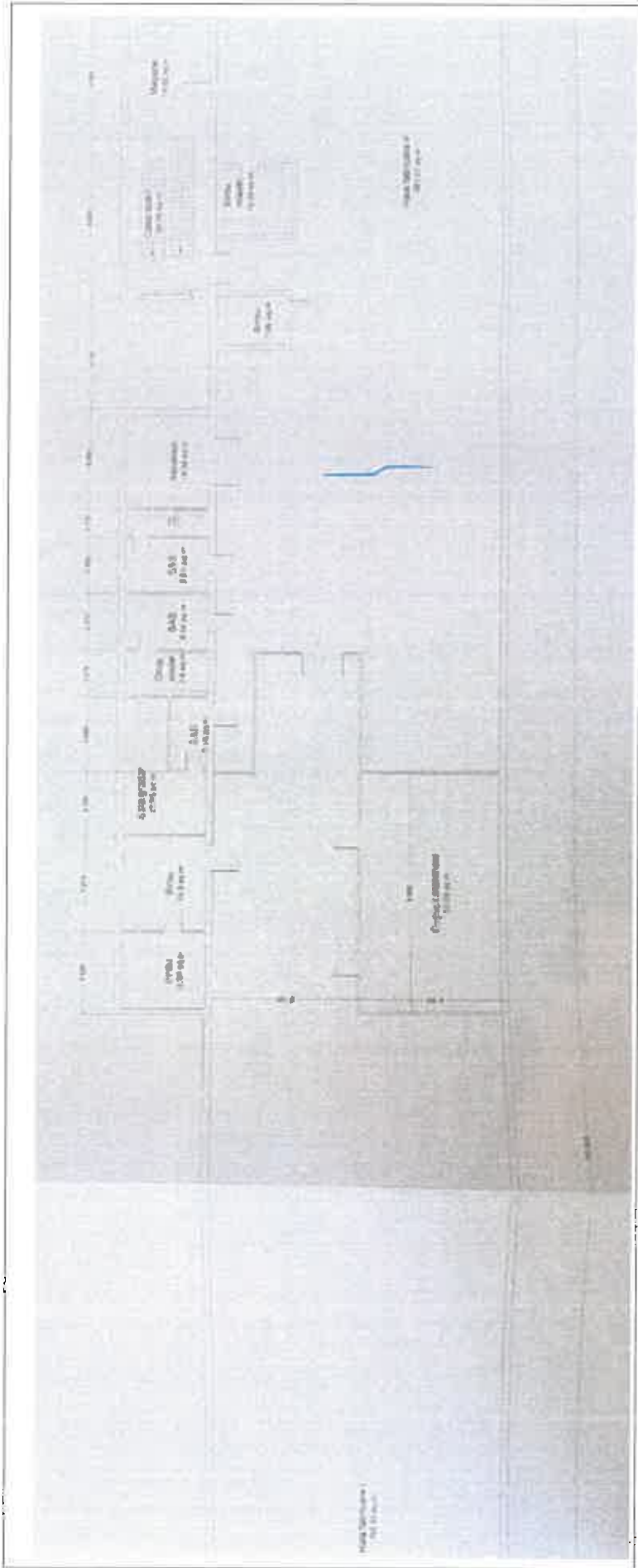


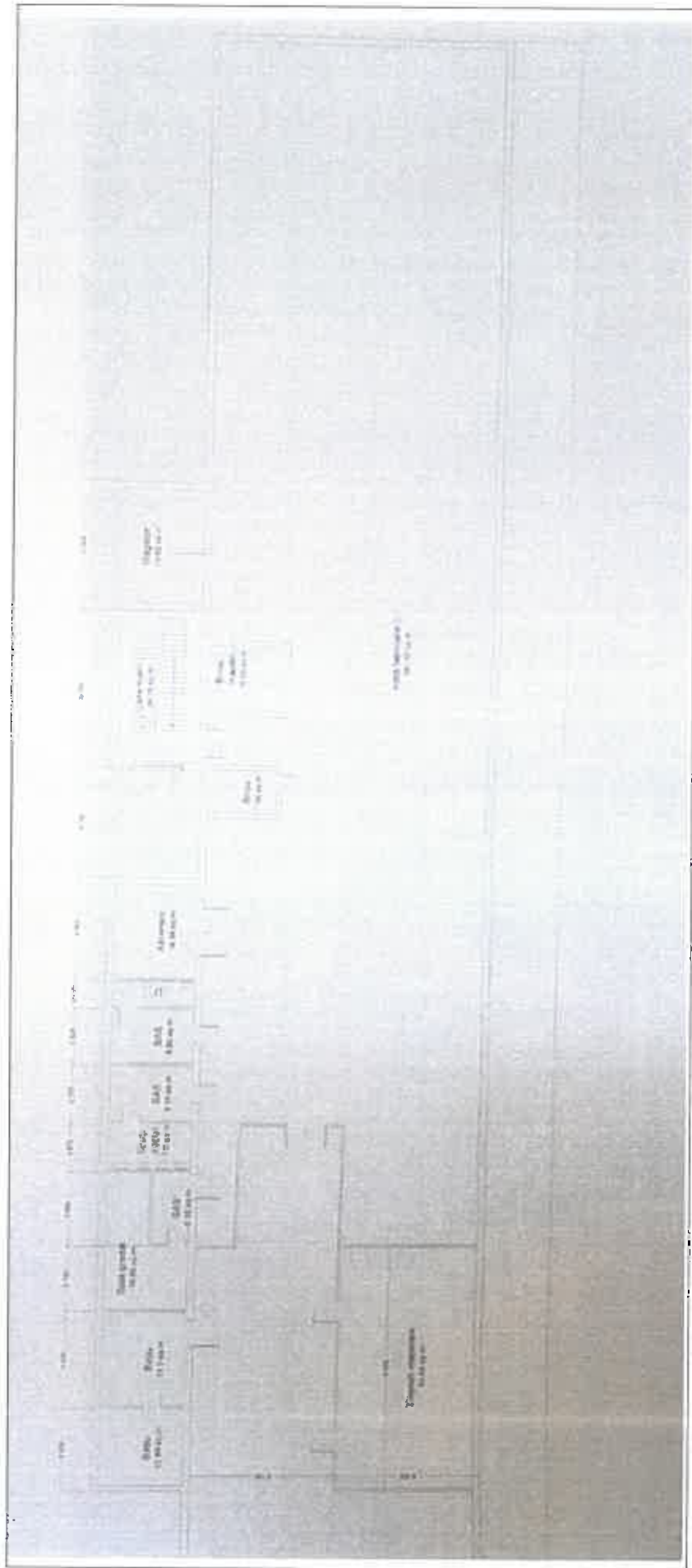
Schite ale proprietății

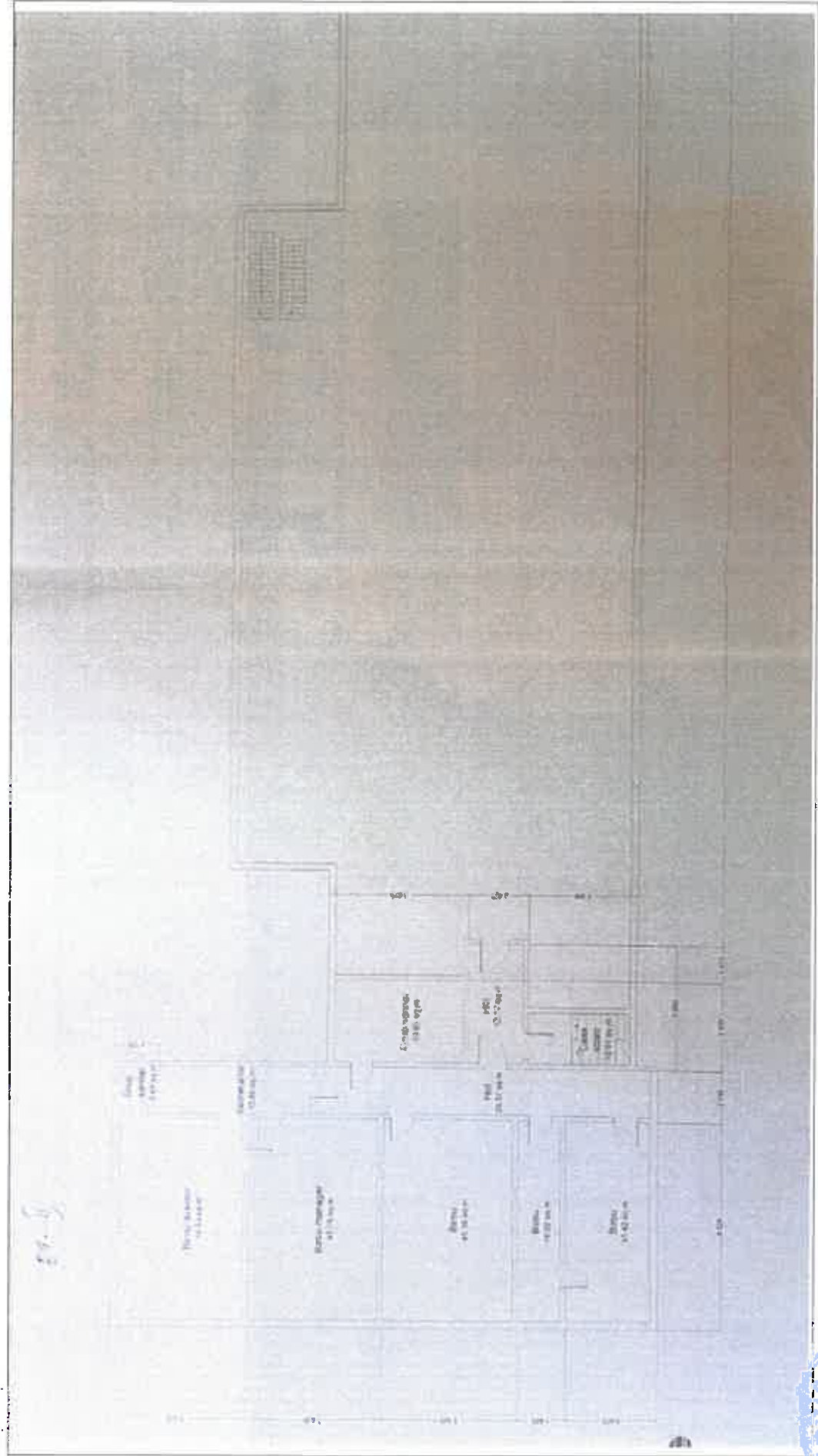
CF: 254071

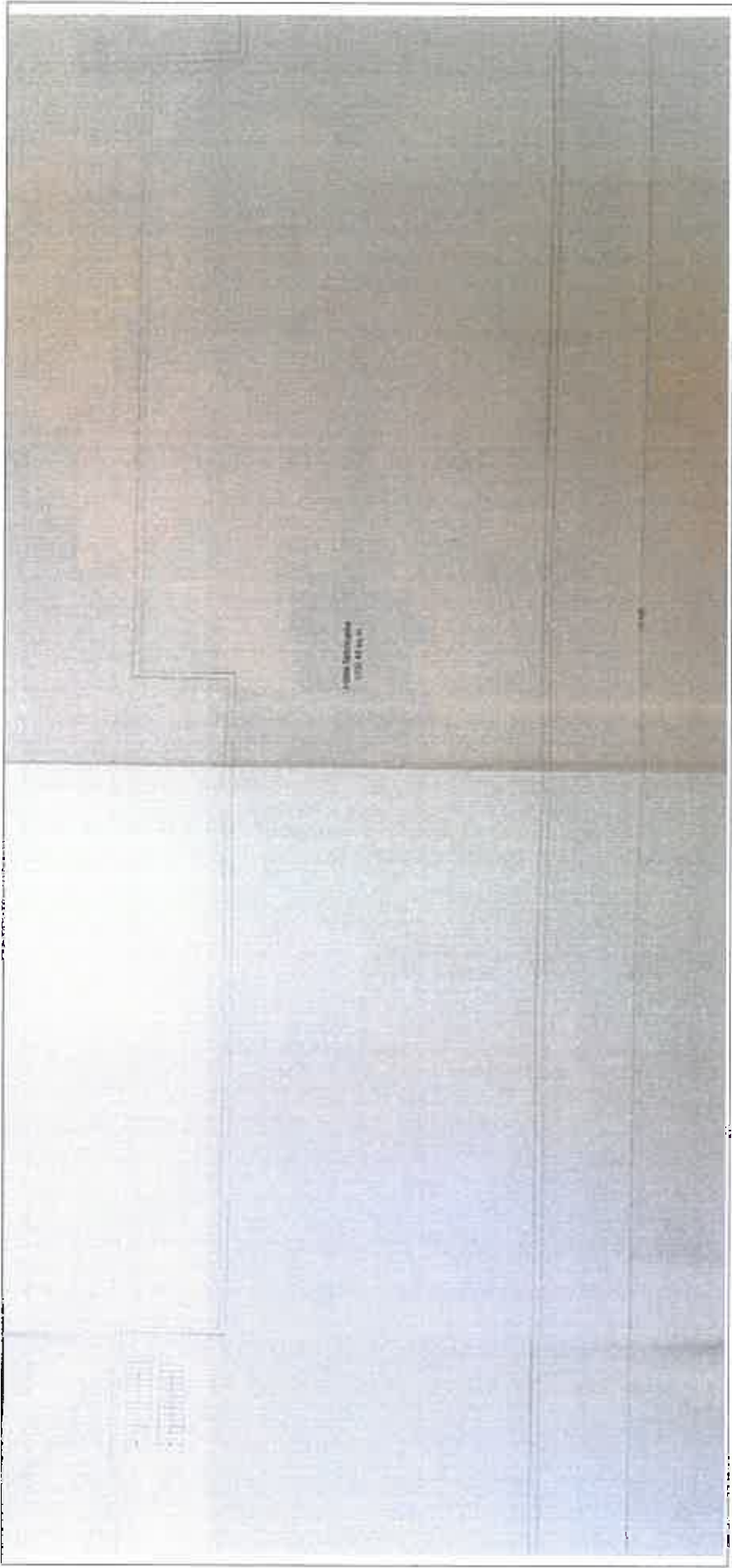
FT

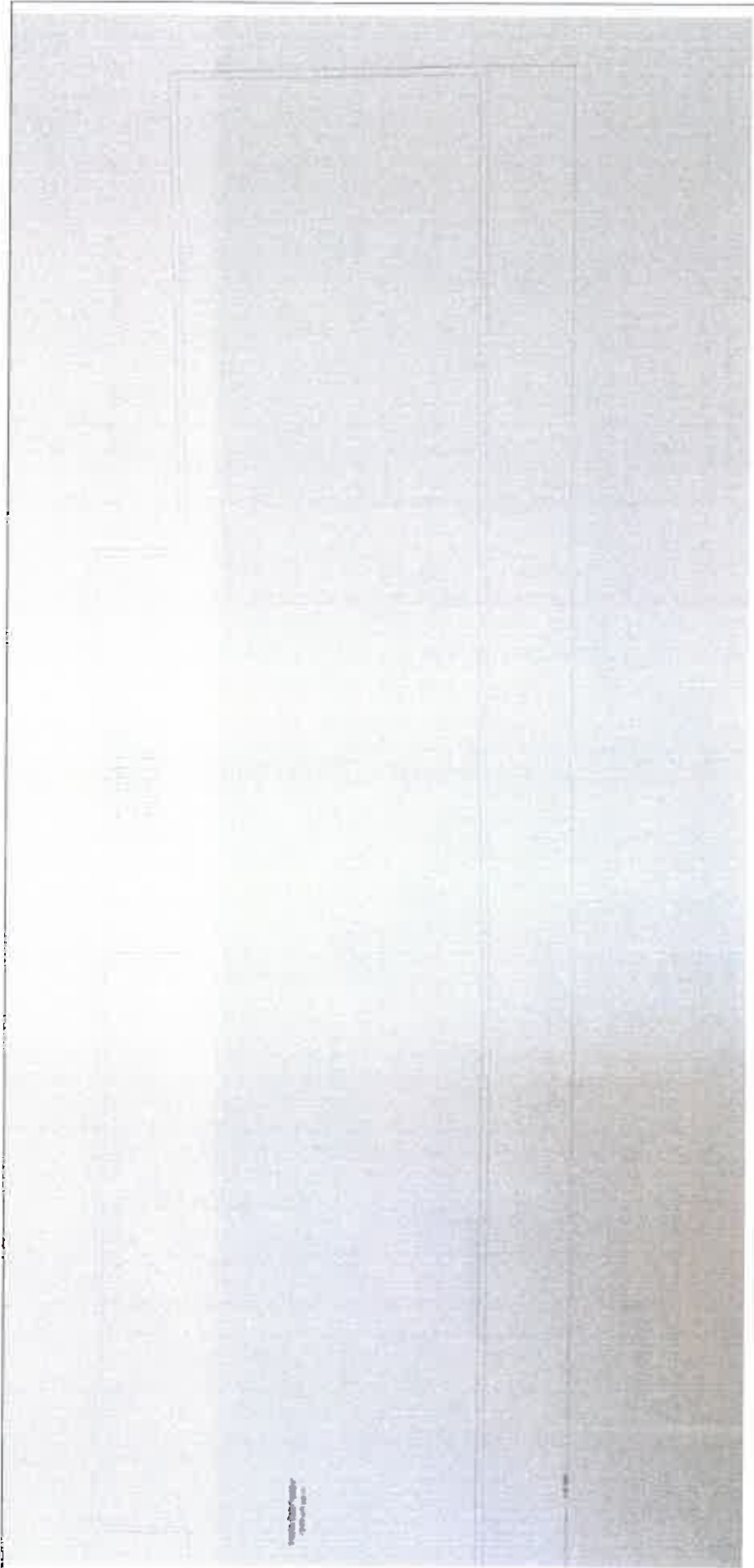


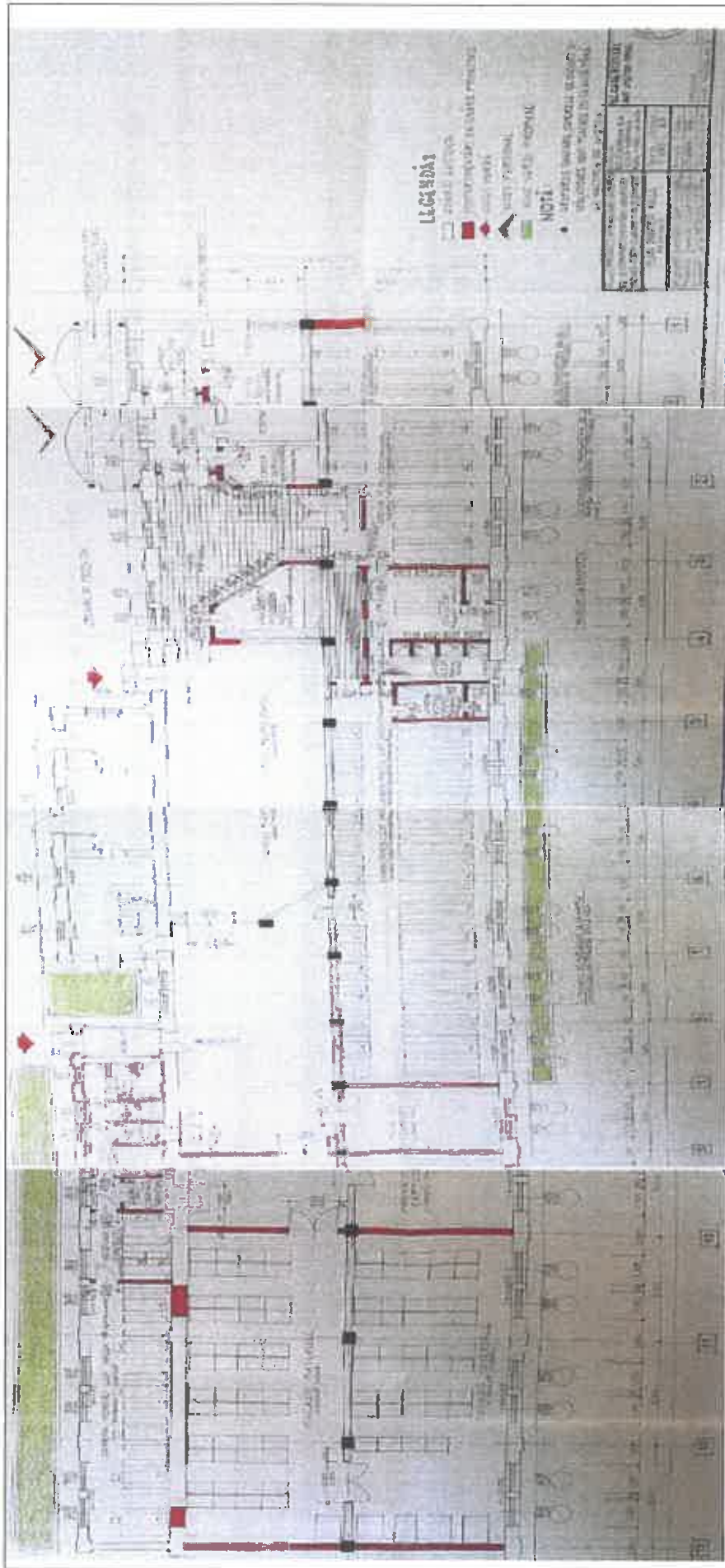












Descriere proprietate

Spațiu comercial, Mun. Cluj-Napoca, str. Teodor Mihali, nr. 31-35, Et. Parter, Ap.4, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafețe	
						Su	Su
A1	250614-C1-UB	CAD: 15394-C1-U4	Loc. Cluj-Napoca, Str. T. Mihaly, nr. 31-35, et. Parter, Ap. 4, jud. Cluj	Spațiu comercial nr. 3, compus din sala de vanzare cu Su=118,4 mp, cota din p.l.c. De 1.34/100 parte înscrise în cf.col. 173838. Teren atribuit: 38.31/2867 parte	SC CLUJANA SA, cu sediul în Cluj-Napoca	118.40 mp	

Date generale privind amplasarea

Proprietatea este situată în municipiul Cluj-Napoca, Str. Teodor Mihali, nr. 31-35, jud. Cluj. Cluj-Napoca este o localitate în plină dezvoltare prezentând din punct de vedere economic o atracție deosebită atât pentru societăți autohtone cât și străine. Accesul în oraș se face pe trei drumuri europene: E60 din Sud și Vest, E81 din Nord și Est; pe calea ferată; pe calea aerului prin Aeroportul Internațional Cluj-Napoca.

Proprietatea este amplasată la limita estică al cartierului Gheorgheni și la limita vestică al cartierului Între lacuri din mun. Cluj Napoca, jud. Cluj. Zona este caracterizată ca una cu potențial mare de dezvoltare rezidențială și comercială, fiind foarte bine localizată, aproape de FSEGA și alte instituții de învățământ mediu și superior, în apropiere de Iulius Mall și United Business Center, departe de sursele poluante industriale.

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Strada Teodor Mihali este o arteră principală care leagă cartierul Gheorgheni de cartierul Mărășii și Între Lacuri. Cele mai importante artere rutiere care leagă strada Teodor Mihali de celelalte cartiere și de zona centrală sunt: Strada Al.Vaida Volevod, Calea Dorobanților, strada Aurel Vlaicu. Accesul se poate face ușor rutier, pietonal, cu mijloace de transport în comun. Accesul la spațiul evaluat se poate realiza direct de pe str. Teodor Mihali, drum public. Strada Teodor Mihali este asfaltată, sistematizată superior, cu 2 benzi pe sens.

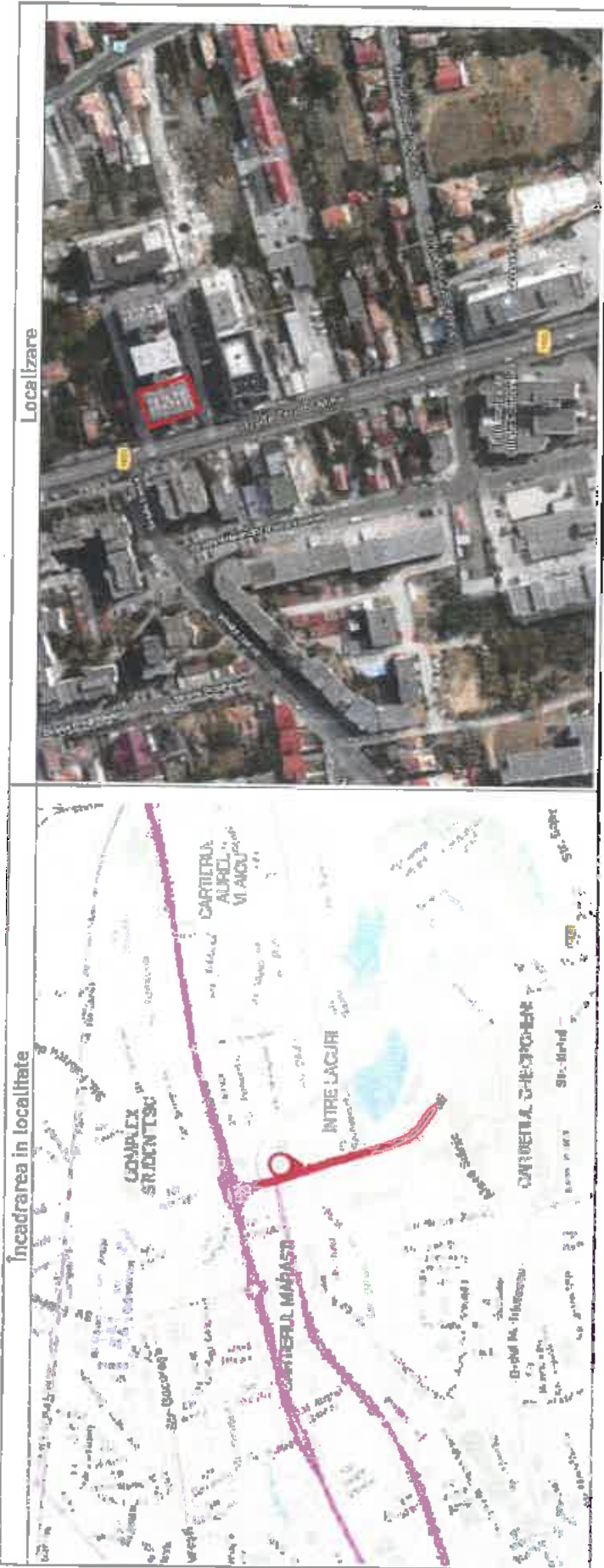
Utilitățile de pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, internet.



NECONSULT-VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Locația și caracteristicile amplasamentului evaluat îl fac pretabil pentru dezvoltare imobiliară mixtă, comercial-rezidențială, zona fiind una dintre cele mai bine cotate pe piața imobiliară locală, fiind în apropiere de FSEGA, Iulius Mall, United Business Center ș.a.



Caracteristicile clădirilor din zonă, Vecinătăți

Locația și caracteristicile amplasamentului evaluat îl fac pretabil pentru dezvoltare imobiliară mixtă, comercial-administrativ, zona fiind una dintre cele mai bine cotate pe piața imobiliară locală, fiind în apropiere de FSEGA, Iulius Mall, United Business Center ș.a.

Vecinătățile imediate sunt alte imobile cu regim similar de înălțime, spații administrative, cabinete, blocuri de apartamente, cu acces pietonal și auto.

Cele mai importante clădiri situate în apropierea terenului evaluat sunt:

- ✓ Centrul comercial și de afaceri "Iulius Mall";
- ✓ Facultatea de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor;

MECONSULTEVALUATION | Clujana S.A



CONFORM CU
ORIGINALUL

- ✓ Control medical "Interservisan";
- ✓ Liceul Industrial nr.2 Transporturi;
- ✓ Colegiul Național Pedagogic "Gheorghe Lazăr";
- ✓ Liceul Tehnologic "Alexandru Borza";
- ✓ Biblioteca Județeană "Octavian Goga";

Riscuri de mediu

Nu se cunosc.

Descrierea proprietății

Dreptul de proprietate este înscris în CF astfel:

Nr. Ort.	Nr. CF	Nr. Cad./Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafețe	
						Su	Su
A1	250614-C1-UB	CAD: 15394-C1-U4	Loc. Cluj-Napoca, Str. T. Mihaly, nr. 31-35, et. Parter, Ap. 4, Jud. Cluj	Spațiu comercial nr. 3, compus din sala de vanzare cu Su=218.4 mp, cota din p.l.c. De 1.34/100 parte înscrisă în cf.col. 173838. Teren atribuit: 38.31/2867 parte	SC CLUJANA SA, cu sediul în Cluj-Napoca	118.40	mp

Conform Contractului de vanzare cumparare cu încheiere de autentificare nr. 312 din 24 februarie 2009, obiectul tranzacției cuprinde și dreptul de proprietate asupra cotei de 1/50 parte „reprezentând locul de parcare nr. 31 din garajul situat în Cluj-Napoca, str. Teodor Mihali, nr. 31-35, la subsol, înscris în cartea funciară nr. 175796 Cluj-Napoca, A+1 cu nr. cad. 15394-C1-U1, compus în întregime din: garaj cu 50 de locuri de parcare cu suprafața utilă de 1457,75 mp cu cota de 1504/100 din partile indivize comune înscrise în cartea funciara colectivă nr. 173838 Cluj-Napoca și teren în proprietatea de 471,51/2867-parte”
În extrasul de carte funciara aferent imobilului evaluat sunt înscrise sarcini. Pentru scopul și utilizarea prezentului raport de evaluare proprietatea a fost considerată și s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini. (a se vedea extras CF anexat)

Proprietatea subiect se află la parterul unui imobil colectiv cu regim de înălțime S+P+6E+M. Accesul auto și pietonal este facil și se realizează direct din drum public amenajat, asfaltat, respectiv. Str. Teodor Mihali.



NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

Caracteristicile constructive și descrierea detaliată a acestora este:

Elemente de constructie	Descriere	Stare constatata
fundajii	fundajii continue din beton	buna
structura	cadre de beton armat	buna
plasee	beton	buna
închideri	Zidărie. fațada apartamentului este din usi și ferestre din aluminiu cu geam termopan - la parter	buna
compartimentări interioare	pereți ușori din gips-carton	buna
acoperiș	tip terasă cu membrană izolatoare	buna
pardoseli	gresie	buna
tămplăria	aluminiu cu geam termoizolant	buna
tencuieii	gletuite	buna
zugrăveli/placari	lavabile, decorative și placari cu faianta in spatiile umede	buna
instalații sanitare	la grupurile sanitare, apa, canalizare	buna
instalații electrice	existente	buna
încălzire centrala	încălzirea spațiilor se realizează prin convectori electrice.	-
instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu [senzori+hidranți]	Rețea de telefonie și internet.	buna

In continuare prezentăm câteva imagini reprezentative ale proprietatii:





Analiză de piață

Analiza pieței imobiliare specifice – Cluj-Napoca

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cluj-Napoca, fiind o proprietate de tip comercial.

Proprietatea este utilizabilă eficient de către proprietar.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip comercial/administrativ situate în localitatea Cluj-Napoca, în zona de referință și zone asimilabile.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori cu venituri mari, care doresc o proprietate în zona respectivă, cu potențial de utilizare administrativă sau comercială.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți administrative și comerciale asemănătoare. Această cerere se menține în prezent la un nivel mediu, cu o ușoară dinamizare în ultimii 2 ani.

Oferta în cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este limitată, în piață existând expuse la vânzare un număr restrâns de proprietăți/clădiri cu profil administrativ/comercial de dimensiune mare, aflate într-o stare tehnică bună. În analiza de piață s-au luat în calcul acele proprietăți comparabile care sunt avizate și/sau neavizate ca spații administrative și/sau comerciale.

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

Echilibrul pieței. Date de piață

În prezent, piața imobiliară specifică la nivelul proprietății este în relativ echilibru.

În ultimii ani, pe piața spațiilor administrative s-a constatat o scădere a prețurilor de tranzacționare și a numărului de tranzacții, scădere influențată de situația economică dificilă care s-a reflectat pe toată piața imobiliară. La nivelul municipiului Cluj-Napoca, din cursul anului 2015 și până în prezent, s-a constatat o ușoară dinamizare și creștere a numărului de tranzacții și a prețurilor și pe segmentul spațiilor comerciale și administrative (creșterile importante ale prețurilor s-au consemnat mai ales pe piața proprietăților rezidențiale).

Fiind o proprietate cu profil administrativ, cu potențial comercial, în piața specifică numărul de tranzacții de închiriere îl depășește pe cel al tranzacțiilor de vânzare;

NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

Pag 147 din 176

CONFORM CU
ORIGINALUL





Intervalul de valori în care să regăsim chirie unitară pentru spații similare¹¹ este următorul:

✓ Proprietăți administrative: 8-15 eur/mp în funcție de nivelul de finisare disponibil, suprafață, zonă etc.

Intervalul de valori în care se regășesc cotațiile unitare pentru imobile cu profil similar este:

1200 – 1.600 de euro/mp în funcție de starea tehnică a clădirii, suprafață, gradul de finisare și starea tehnică a instalațiilor

În continuare prezentăm o analiză de piață sintetizată pe segmentul vânzărilor și închirierilor de proprietăți asimilabile:

Nr. Crt.	Preț vânzare - total	Preț vânzare-unitar (preț/Au)	Localizare	Proprietati asimilabile - vânzare			Link
				Suprafața	Finisaje	Utilizată	
1	370,000	1,595	zona Gheorgheni, Cluj-Napoca	232	medii	complete	https://www.imobiliare.ro/vanzare-brouri/ci-j-napoca/maiest/brouri-de-vanzare-24874000
2	155,000	1,550	Str. Doroșanilor	100	medii	complete	https://www.imobiliare.ro/vanzare-brouri/ci-j-napoca/brouri-de-vanzare-32862.html?utm_source=socialbook.ro&utm_campaign=socialbook&utm_medium=soc
3	210,000	1,200	zona str. Aurel Vlaicu	175	semifinisat	completa	https://www.habitat.ro/proprietati-famil/300-spati-comerciale-175-mp---maresti.html
4	160,000	1,481	cart. Gheorgheni	108	medii	completa	https://www.bjz-immobiliare.ro/spati-comerciale-vanzare
5	150,000	1,579	zona str. Constantin Brancusi	95	medii	completa	https://www.imobiliare.ro/vanzare-brouri/ci-j-napoca/brouri-de-vanzare-67104-spati-comerciale-de-vanzare-in-dorobant-cluj-napoca?utm_source=socialbook.ro&utm_medium=socialbook&utm_campaign=socialbook
6	83,000	1,361	zona str. Aurel Vlaicu	61	semifinisat	completa	https://www.habitat.ro/de-vanzare-maestri/198-spati-comerciale-66-60-83-mp-de-vanzare-2453942.html-2453942.html
7	166,000	2,101	cart. Gheorgheni	79	semifinisat	completa	https://www.bjz-immobiliare.ro/spati-comerciale-vanzare
8	450,000	1,563	cart. Intr Lacuri	288	medii	completa	https://www.imobiliare.ro/vanzare-brouri/ci-j-napoca/brouri-de-vanzare-in-him-leont-cluj-napoca?utm_source=socialbook.ro&utm_medium=socialbook&utm_campaign=socialbook
9	249,000	1,627	cart. Marasti	153	medii	completa	https://www.ab.ro/oferte/spati-comerciale-153-mc-maestri-investitie-cu-rendament-7-pe-ani-10691.html
10	124,500	1,500	cart. Zorilor	83	medii	completa	https://www.apo.ro/brouri/89-mc-spati-comerciale-vanzare-zorilor-275-02-69

¹¹ Ce dispoziție de suprafețe similare, situate în zona semicentrală a mun. Cluj-Napoca, în cartierul Mărăști, Gheorgheni și Intr Lacuri, ce prezintă o stare tehnică bună.

NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CL
ORIGINALUL



Proprietati asimilabile - inchiriere							
Mr. Crt.	Pret inchiriere - total/ luna	Pret inchiriere-ambiar/auras (prez/Au)	Localizare	Suprafata	Finisaje	Utilitati	Link
1	1.200	8	zona str. Teodor Mihail	150	medii	complete	https://www.obi.ro/oferta/spectu-bromat-crochete-150-mo-tesdor-mihail-106499.html
2	1.500	16	zona str. Aurel Vlaicu	93	medii	complete	https://www.estiimobiliare.ro/inchiriere-spectu-comercial-cluj-panoza-comercial-40794.html?utm_source=google&utm_medium=google&utm_campaign=google&utm_content=google
3	1.500	15	cart. Mirasti	100	moderne	complete	https://www.spectucomerchla.ro/inchiriere/obi-moza-mirasti-spectu-comercial-cluj-21031400.html
4	3.000	10	zona. Str. Dunarii, cart. Intru Lacuri	300	medii	complete	https://www.spectucomerchla.ro/inchiriere/obi-moza-spectu-comercial-cluj-283104001.html
5	4.714	15.5	cart. Sheorghani	504	semifinisat	complete	https://www.spectucomerchla.ro/inchiriere/obi-moza-spectu-comercial-cluj-283104001.html
6	1.800	10	cart. Sheorghani	180	medii	complete	https://www.mobilim.ro/obi-5375-spectu-comercial-cluj-inchiriere-obi-moza-spectu-comercial-cluj-283104001.html
7	1.650	15	cart. Intru Lacuri	110	semifinisat	complete	https://www.mobilim.ro/obi-51769-spectu-comercial-cluj-inchiriere-obi-moza-spectu-comercial-cluj-283104001.html
8	4.335	15	cart. Intru Lacuri	288	medii	complete	https://www.mobilim.ro/obi-55559-bromo-de-inchiriere-obi-moza-spectu-comercial-cluj-283104001.html



NEDCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Avand in vedere amplasarea proprietatii subiectiv vom prezenta pentru inceput o analiza globala, la nivelul municipiului Cluj-Napoca pe segmentul administrativ, realizata de companiile de specialitate, vezi tabelul de mai jos.

Compania	Segment de piata	Oras primar - Cluj-Napoca		
		Chirie medie clădire clasa A euro/mp/lună în funcția de suprafața închiriată	Rata medie de ocupare (%)	Rata de capitalizare netă (%)
CBRE	Spații de birouri	11-14	5-10%	8-9%
Colliers International		12-15	n.a.	8-9%
Darlan DRS		14-16	10%	Clasa A: 8-9% Clasa B: 8,5-9,5%
Cushman & Wakefield Echinox		11-15	8,5%	8,25-8,75%
Jones Lang LaSalle		10-14	5-6%	8,25-9,25%
The Advisors Knight Frank		10-14	3%	8,5-9%

Nota: analiza pietei este completata cu datele de piata anexate.

Deoarece in conditiile actuale ale pietei imobiliare nu se regasesc tranzactii pentru astfel de proprietati , pentru estimarea ratei de capitalizare aferente, evaluatorul a luat in considerare comunicariile din rapoartele diferitelor companii de consultanta imobiliara de prestigiu cum ar fi: Jones Lang La Salle, COLLIER INTERNATIONAL, Cushman & Wakefield, Darlan DRS ș.a conform Revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 19 din 2018.



CONFORM CU ORIGINALUL

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

În cazul de față cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai probabilă de utilizare, având în vedere amplasarea și dimensiunile spațiului, este de spațiu comercial/birouri.

Abordarea prin piață

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănărilor și diferențelor între proprietăți. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficiente.

S-a aplicat ca metodă una sau mai multe din tehnicile cantitative de cuantificare a Ajustărilor (În special analiza pe perechi de date, analiza grupelor de date și analiza datelor secundare) prin exprimarea unor Ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.



Grila de comparatii este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Cluj-Napoca, str. Teodor Mihail nr.31-35	Str. Dorobantilor	zona str. Aurel Vlaicu	cart. Gheorgheni	zona str. Constantin Brancusi
Pret vânzare	155,000	155,000	210,000	160,000	160,000
Pret vânzare unitar	1,560	1,560	1,200	1,481	1,579
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totală	-160	-160	-120	-148	-158
Pret de vânzare Ajustat	1,390	1,390	1,080	1,333	1,421
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transmisivă	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0	0
Ajustare totală	1,390	1,390	1,080	1,333	1,421
Pret Ajustat					
CONDITII DE FINANTARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,390	1,390	1,080	1,333	1,421
CONDITII DE VANZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,390	1,390	1,080	1,330	1,420
CHELTUIELI MEDII					
URMĂTOARE DUPĂ CUMPARARE					
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare - investiții de adăpost, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,390	1,390	1,080	1,330	1,420
CONDITII DE PIATA					
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	0	0	0	0	0
Pret Ajustat	1,390	1,390	1,080	1,330	1,420
LOCALIZARE					
Localizare	Cluj-Napoca, str. Teodor Mihail nr.31-35	Str. Dorobantilor	zona str. Aurel Vlaicu	cart. Gheorgheni	zona str. Constantin Brancusi

NECONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

	cart. Intra Lacuri	cart. Mareal	cart. Intra Lacuri	cart. Gheorgheni	cart. Gheorgheni
Ajustare unitară sau procentuală		0%	30%	0%	5%
Ajustare totală		0	320	0	70
Prof. Ajustat		1,390	1,400	1,330	1,490
CARACTERISTICI FIZICE					
Teren	coti indivizi (+ loc de parcare la subaj)	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza (2 locuri de parcare)
Ajustare unitară sau procentuală		4%	2%	4%	0%
Ajustare totală		60	34	54	0
Expunerea la strălucire	de - partor	etaj 1	de - partor	etaj 2	de - dispunere pe 2 nivele
Ajustare unitară sau procentuală		10%	0%	10%	5%
Ajustare totală		139	0	133	75
Repart. aria zona expunere / aria zona depozitare	normal	normal	normal	normal	normal
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		0	0	0	0
Aria utilă	118.40	100.30	175.00	108.00	95.00
Ajustare unitară sau procentuală		0%	5%	0%	0%
Ajustare totală		0	70	0	0
Vechime - an edificare	aprox. 2008	aprox. 2000	2012	aprox. 1990	2009
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	5%	0%
Ajustare totală		0	0	67	0
Finisaje	medii	medii	semifinisat	medii	medii
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0	0
Ajustare totală		0	100	0	0
Utilizări (len c/apa/canalizare/gaz metan/termoficare proprie/ser. conditionat/aba)	da / da / da / da / da - conectare electrice / nu / nu	da / da / da / da / da - CT / da / nu	da / da / da / da / da - CT / da / nu	da / da / da / da / da - CT / da / nu	da / da / da / da / da - CT / da / nu
Ajustare unitară sau procentuală		-1%	-1%	-1%	-1%
Ajustare totală		-15	-15	-15	-15
Prof. Ajustat		1,570	1,590	1,570	1,550
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0	0
Ajustare totală		0	0	0	0
Prof. Ajustat		1,570	1,570	1,570	1,550
CABU					
Utilizare (general - casă mai bună utilizare)	comercial/administrativ	comercial/administrativ	comercial/administrativ	comercial/administrativ	comercial/administrativ
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		0	0	0	0
Prof. Ajustat		1,570	1,570	1,570	1,550
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
Componente non- imobiliare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Ajustare unitară sau procentuală	0	0	0	0
Ajustare totală	0	0	0	0
Preț Ajustat	1.570	1.590	1.570	1.550
Ajustare totală netă	184	509	240	130
Ajustare totală netă (%)	13%	47%	18%	9%
Ajustare totală brută	214	539	270	160
Ajustare totală brută (%)	15.40%	49.93%	20.25%	11.22%

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei – Comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10% în funcție de nivelul de negociere, pentru că sunt oferte. Conform discutiilor purtate cu ofertanții de spații similare, din zona studiată, respectiv cu agenții care intermediază vânzarea proprietăților în cauză, nivelul de negociere al acestor spații este de cca. 10% la momentul de față. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocierii similare.
- Pentru drepturi de proprietate transmisă – nu au fost necesare ajustări
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări
- Cheltuieli imediat după cumpărare – nu au fost necesare ajustări
- Condiții de piață: nu au fost necesare, ofertele fiind de dată recentă
- Pentru localizare: Comparabilele 2 și 4 au fost ajustate pozitiv întrucât se află în zone cotate inferior față de proprietatea subiect.
- Pentru caracteristici fizice:
 - Teren – S-au ajustat pozitiv comparabilele 1, 2 și 3 întrucât proprietatea subiect dispune de loc de parcare în garajul subteran. Ajustarea ține cont de nivelul pieței în ceea ce privește prețul de tranzacție al unui astfel de loc de parcare. Ajustarea a fost aplicată unitar, valoarea parcerii fiind raportată la suprafața utilă a fiecărei comparabile. În urma analizei noastre, valoarea unui loc de parcare în garaj subteran este de cca. 6000 eur.
 - Expunere la stradă: s-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% comparabilelor 1 și 3 întrucât acestea se află la etaje superioare fara acces direct din stradă, respectiv o ajustare pozitivă de 5% comparabilei 4 dispusa pe 2 nivele.
 - Raport arie principală și arie secundară – nu au fost necesare ajustări
 - Arie utilă – comparabila 2 a fost ajustată pozitiv cu 5% pentru suprafață mai mare față de subiect, prețul unitar fiind ajustat pozitiv pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețul unitar mai mare pentru spații mai mici, ținând cont de mărimea diferențelor și de principiul contribuției marginale.
 - Vechime – s-a aplicat o ajustare pozitivă comparabilei 2 pentru vechime mai mare față de subiect – proprietatea fiind situată în imobil vechi.
 - Finisaje – s-au aplicat ajustări pozitive de 100 euro/mp comparabilei 2 acest spațiu fiind la stadiu de semifinisat. Nivelul ajustării a fost preluat din cataloage de cost specifice și s-a apreciat un grad de uzură de 40% al finisajelor proprietății subiect.

Suprafața	279	279	279	279					
Denumire	Simbol	Brotă subiect	Suprafața la care se aplică costul unitar actualizat timp	Cost catalog (Brotă)	Înălțime comercială 2018 -2019	Cost corectat (Brotă TVA) (ml/ml)	Cost total (Brotă TVA) (ml)	Cost total (Brotă TVA) (ml)	Cost unitar (ml/imp. Scd)
Fieșcă		6	217	1.008,8	0,7656	772	168.549	31.276	772
Instalații de încălzire		6	217	74,8	0,1627	35	18.228	3.212	71
COST DE ÎNLOCUIRE BROTĂ TOTAL (TVA inclusă)							184.376	39.088	143
COST DE ÎNLOCUIRE BROTĂ TOTAL ÎNĂLĂTĂ							154.506	29.267	70
									106
									15
									101
									102

Utilități – S-a aplicat o ajustare negativă de 15 eur/mp tuturor comparabilelor întrucât acestea dispun de centrală termică spre deosebire de proprietatea subiect.

- > Pentru caracteristici economice – nu au fost necesare ajustări
- > Pentru utilizare – nu au fost necesare ajustări
- > Pentru componente non imobiliare – nu au fost necesare ajustări

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puține ajustări în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) – aceasta fiind comparabila 4.

	1.550	euro/mp
	184.000	euro
OPINIE	864.943	RON
	4.6573	Curs
	17.01.2018	Data evaluării

Astfel, valoarea unitară estimată este de 1.550 euro/mp.

Abordarea prin venit

Valoarea a fost estimată prin metoda capitalizării directe. Este o metodă utilizată pentru a converti venitul anual așteptat într-o indicație asupra valorii.

Aplicarea metodei de venit duce la estimarea valorii integrale a proprietății (ca entitate indivizibilă între teren și construcție).

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- ✓ determinarea mării fluxului anual (în cazul nostru caștigul brut disponibil prin închiriere)
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare aferentă veniturilor și chirii brute.

Venitul brut potențial (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat. În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria brută care s-ar putea percepe de la un potențial proprietar.

Chiria brută luată în calcul reprezintă o chirie medie obținabilă, ținând cont de tipul, destinația, amplasarea și dimensiunile fiecărei clădiri/construcții analizate. Pentru proprietatea imobiliară subiect au fost considerate următoarele chirii brute:

- 13 euro/mp/lună;

Gradul de neocupare luat în calcul, având la bază analiza de piață, este de 8 %.

Cheltuielile aferente veniturilor brute efective au fost estimate ca fiind cca. 10%.



Rata de capitalizare

NECONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM C.
ORIGINALUL

Intervalul ratelor de capitalizare totale pentru municipiul Cluj-Napoca este de 8 % - 9,5%, rate care se aplică unor venituri nete efective. Pentru cazul de față, având în vedere caracteristicile spațiului cât și locația, s-a considerat o rată de capitalizare netă de 8 % pentru spațiul proprietății evaluate, conform Revistei "Valoarea, oriunde este ea" nr.19/2018.

Vca = VNE / c - CA, unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual efectiv

Ca = costuri de adăvărare

c	Categorie	Su		Su actual	Chiria unitară obținabilă	VBP	GD	VBE	Cheltuieli aferente proprietarului		VNE	Rata de capitalizare	Valoarea de piață (venit)	Valoarea de piață (venit)	Valoarea de piață (venit)
		mp	3						eur/an	%					
1	2			4	5	6	7	8	9	10	11	14	15	16	
	clădire	118.40	118.40	118.40	13	18,470	92%	16,931	1,693	15,238	8,00%	190,000	884,887	1,405	
	Total	118.40	118.40	118.40				16,931		15,238		190,000	884,887		
		VALOARE TOTALA SPAȚIU=		884,887 lei											

VENIT = 190.000 euro echivalent a 884.887 lei



NEDCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Rezultatele evaluării. Alocarea pentru scopuri contabile

În urma aplicării celor două abordări în evaluare, rezultatele obținute sunt următoarele:

- ✓ Abordarea prin piață: 184.000 euro echivalent a 856.943 lei
- ✓ Abordarea prin venit: 190.000 euro echivalent a 884.887 lei

În urma reconcilierii valorilor obținute considerăm că rezultatul abordării prin venit este cel mai relevant, în concluzie valoarea de piață a amplasamentului analizat este:

Valoare = 184.000 euro echivalent a 856.943 lei

În ceea ce privește valoarea în condiții de vânzare forțată având în vedere natura proprietății analizate, am considerat oportun aplicarea unei ajustări de 20% față de valoarea de piață, rezultând astfel:

Valoare = 147.200 euro echivalent a 685.555 lei

Prezentăm în continuare rezultatul evaluării defalcat pe fiecare reper înscris în evidențele contabile:

Măsură	Simbol clasa măsură	Nr. Inv.	Cont	Cant.	Preț	Valoare raza	Valoare raza	Data primirii în func.	Amortizare precedente	Amortizare curentă	Valoarea de piață		Valoarea de lichidare			
											EUR	RON	EUR	RON		
2121																
Spațiu comercial suprafață 118.4 mp, str T. Mihaly, nr. 31-35, cartierul 21, 707	1.5.2.	679139764	2121	1	332645	332645	243939.7	2008/01	88669.99	635.35	179.000	828.999	142.400	643.200		
Căminare garaj subteran str. Teodor Mihail	3.2.1	679169925	2121	1	11158	11158	7860.71	2009/03	3276.22	21.07	6.000	27.944	4.800	22.366		
Total general =											184.000	856.943	147.200	685.555		



Informații de piață

Proprietăți comparabile oferite spre vânzare

Comparabila 1

https://www.relmobiliare.ro/vanzare-spatiu-comercial-cluj-napoca-marasti-id-37862.html?utm_source=propertybook.ro&utm_campaign=propertybook&utm_medium=cpic

Comparabila 2

<https://www.habitas.ro/de-vanzare-marasti/302-spatiu-comercial-175-mp-marasti.html>

Spatiu comercial 175 mp, Marasti



NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.

Înainte de a lua decizia de a cumpăra un apartament, este important să vă informați despre toate aspectele legate de achiziția și de proprietatea acestuia.

În primul rând, trebuie să vă asigurați că apartamentul este legal construit și că toate actele necesare pentru înregistrarea la Oficiul de Registrare a Proprietății sunt în regulă.

De asemenea, este important să vă informați despre toate cheltuielile asociate achiziției, inclusiv taxele de vânzare și taxele de înregistrare.

În cele din urmă, este important să vă asigurați că apartamentul este în conformitate cu toate normele de construcție și de siguranță aplicabile.

Dacă aveți orice întrebări sau nevoie de mai multe informații, vă rugăm să contactați echipa noastră de consultanță.

Imaginea prezintă o pagină de prezentare a unui apartament în Cluj-Napoca. În partea de sus, se vede o fotografie a apartamentului și un titlu de preț. Sub aceasta, sunt prezentate detalii despre apartament, inclusiv numărul de camere, suprafața și alte caracteristici. În partea inferioară, este inclus un mapă interactivă care arată locația apartamentului în Cluj-Napoca.

Comparabila 4
https://www.napocaimobiliara.ro/vsc-67104-spatiu-comercial-de-vanzare-in-gheorgheni-cluj-napoca?utm_source=propertybook.ro&utm_medium=cpc&utm_campaign=propertybook.ro

Comparabila 3
https://www.bltz- imobiliara.ro/spatiu-comercial-vanzare-bltz26915vsc?utm_campaign=propertybook&utm_source=propertybook.ro&utm_medium=cpc





Agenta
124.500 €

Spatiu comercial de 83mp din
vanzare in zona Zorilor

by m7

Serviciul este

Detalii

Serviciul este

Tranzactii

Serviciul este

Finanțiere

2009

Comisioane



- Spatiu comercial 158 mp - Marasti - investitie cu randament
7% pe an

Comisioane, Servicii

23.000.000 €

by m7

Serviciul este

Detalii

Serviciul este

158 m²

Comisioane, Servicii

23.000.000 €

Spatiu comercial de 158 mp situat in zona Marasti, Cluj-Napoca, este destinat investitiei in activitate comerciala. Este situat intr-o zona foarte buna, cu o circulatie mare de masini si pietoni. Este un spatiu comercial modern, cu o structura solida si o finisare de calitate. Este un spatiu comercial ideal pentru o activitate comerciala de succes. Este un spatiu comercial modern, cu o structura solida si o finisare de calitate. Este un spatiu comercial ideal pentru o activitate comerciala de succes.

249.000 €

by m7

Serviciul este

0748.873.990

Comisioane, Servicii

249.000 €

by m7

Serviciul este

249.000 €

by m7

Serviciul este

249.000 €

by m7

Serviciul este

249.000 €

by m7

Serviciul este

249.000 €

by m7

Serviciul este

249.000 €

by m7

Serviciul este

249.000 €

by m7

Serviciul este

249.000 €



Oferte proprietati asimilabile - la inchiriere

<https://www.napcaimobiliare.ro/oferta/spatiu-birouri-productie-150-mp-teodor-mihalai>

<https://www.napcaimobiliare.ro/ispit-55558-bjrou-de-inchiriat-in-intre-lacuri-cluj>

NEOCONSULT VALUATION | Clujana S.A.



Documente, schițe, planuri

Extras CF



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CJ-IB
Bucuri de Cadastru și Publicitate Imobiliară CJ-IB Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 259634-CJ-IB Cluj-Napoca

Nr. carte: 257678
Zona: 12
Luna: 12
An: 2017



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 175799

Adresa Loc: Cluj-Napoca, Str. T. Mihaly, Nr. 11-39, Str. parter, Ap. 4, Jud. Cluj
Parti carcasă Peris inclusă concept de construcție. Constat în terenul cu 8-2067 mp, fundatii, fetele, bazele carului deservatori, scolare, ocuparea terenului, clad de scari, centrala termica, cald de furnica, spațiu de parcare, ada post de protecție civilă, bransamente si racoruri a apa, canal, energie electrică, gaze naturale si telefonie IN STR. T. MIHALY NR. 11-39

Nr crt	Nr. cadastru	Suprafata constructii	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	CAD: 15394-CJ-IB		118	134/10000	26312285708	Spatiu comercial nr. 3, construit din sala de expozitie cu 5m x 12m x 4m, cota din p. Le de 1,34/1000 parti inchise in cf col 172838 Teren atribuit 30.11/2007 . 9808.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
18772 / 29/02/2008 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 512 din 24/02/2008 emis de notarul public BUDIANA S V	
A1 Inchiriere, drept de PROTECȚIA TERENULUI DE CUMPARARE MOBILITATEA Cauzanta nr. 12 1) SC CLUJANA SA, CU SEDIUL IN CLUJ NAPOCA Materialele gravanta din cartea CF 175799	A1
16090 / 10/05/2011 Act Notarial Nr. 1734, din 10/05/2011 emis de BNP POP SMARANDA RAMORA: Se notează înscrisurile de constituire, gravare, lichiere, vânzare/cumparare, si alte constructii din teren, constructii si amenajate. 1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ - SUCURSA LA NAPOCA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrisuri privind dovezile existenței dreptului de proprietate, drepturi reale de gaj și sarcini	Referinta
86090 / 10/05/2011 Act Notarial nr. 1734, din 10/05/2011 emis de BNP POP SMARANDA RAMORA: Inchiriere, drept de PROTECȚIA TERENULUI DE CUMPARARE MOBILITATEA cauzanta nr. 12 1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ - SUCURSA LA NAPOCA	A1
152241 / 24/10/2014 Act Administrativ nr. 80706, din 23/10/2014 emis de ANP CLUJ. EXEC SINTA CONTRIBABILII IMB.DCL: Inchiriere, drept de PROTECȚIA TERENULUI DE CUMPARARE MOBILITATEA cauzanta nr. 12 1) ADMINISTRATIA JUDETEANA A FRANTELOR PUBLICE CLUJ, CP-439101	A1
98712 / 07/06/2017 Act Administrativ nr. PROCES VENGA DE SECURITATE ASIGURATOR PP BUNURI IMOBILE NR 9974, CCS 222 LR/2012, din 23/06/2017 emis de ANP CLUJ NAPOCA:	



drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C6	sa înscris SECHISTRU ASIGURATOR pentru suma de 12.245.506 lei, suma A.L. A.L.1 1) ANAF - ADMINISTRATIJA PENTRU CONTRASIBILI PELOC	A1
217878 / 12/12/2017		
Act Administrativ nr. TITLU EXECUTORIU 174258, din 14/11/2017 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA ; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHISTRU din 09/12/2017 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA		
C7	Intabulara, drept de PÔTECA LEGALA, Valoarea:64856 lei 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE	A1



**Carte Funciară Nr. 250614-C1-1/8 Comuna/Oras/Municipiu. Cluj-Napoca
Anexa Nr. 2 La Partea I**

Datiile Individuului, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. T. Mihail, Nr. 31-35, Et. parter, Ap. 4, Jud. Cluj
Parti comune: Partitii individuale comune ale constructiei constau in terenul cu S=2867 mp, fundatii, fatada, pereti comuni despartitori, plansee, acoperis terasa, casa de scari, contoare terasica, corzi de scandi, spatii de parcare, aparate de protectie civila, branzari si racorduri a apa, canal, energie electrica, gaze
partea si intregul IN STR. T. Mihail nr. 31-35.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cota parti comuna	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	CAD: 15394-C1-1/4		118	134/10000	3831/28670 0	Spatiu comercial nr. 3 construit din sala de vanzare cu Su=128,4 mp, cota din p.l.c de 1,34/100 parte inscrisa in cf.col.173838 Teren atribuit: 38,31/2867 parte

Carticel cu prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastriata 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 dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 233.

Data solutionarii,

14-12-2017

Data eliberarii,

[Signature]

04. IAN. 2018

Asistent Registrator,
MANUELA DIANA ALMASAN

[Signature]
partea si intregul

Referent,

[Signature]
partea si intregul



Subscrisa, S.C. STUDIUM CONSTRUCT S.R.L., prin reprezentant, declară că un print printă în înregistrare, cu o sumă de 488.575,91 lei plus taxă și nu mai are nici un fel de pretenții față de societatea cumpărătoare, nici în prezent și nici în viitor.

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-a pus în vedere prevederile Legii nr. 57/2002, privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 241/2005, cu privire la combaterea evaziunii fiscale, și din Legea nr. 652/2002, privind spălarea banilor, și de asemenea, consecințele legale ce decurg din nerepectarea acestora. Cunoșcând toate acestea noi, părțile contractante, declarăm că acest preț este real, fiind stabilit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 421 din 08 august 2007 și prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 422 din 08 august 2007, încheiate între părți, modificate prin actul adițional din 17 februarie 2008, că nu există nici un alt caz sau prin care ne-am angajat asupra unui preț mai mare și ne asumăm consecințele legale ale acestui preț.

Subscrisa, S.C. STUDIUM CONSTRUCT S.R.L., prin reprezentant, cunoșcând dispozițiile art. 216 Cod penal, cu privire la înșelăciunea și consecințele legale ale declarațiilor neadeverite, prevăzute și pedepsite de art. 288 Cod penal, declară următoarele:

- societatea nu are datorii către bugetul local pentru spațiul comercial și pentru locul de parcare nr. 25 care se învecinează, după cum reiese din certificatul fiscal privind învecinările și taxele locale în cazul parcurilor juridice nr. 24360 din 04 februarie 2008, emise de către Primăria Municipality Cluj-Napoca;
- spațiul comercial și locul de parcare nr. 25 care face obiectul prezentului contract nu au fost scoase din circuitul civil în baza vreunui act normativ, ci au rămas după și continut în circulația civilă, nu au fost trecute în proprietatea vreunui alt persoana fizică sau juridică, nu sunt învecinate și nu s-a primit niciunul din ele în baza de orice cartă, sunt libere de procese și nu au fost sechestrate pentru nici un fel de datorii la bugetul de stat;
- am fost cunoscătoare de dispozițiile art. 20 din Legea nr. 280/2007, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, iar pentru spațiul comercial ce constituie obiectul prezentului contract nu sunt înregistrate datorii față de asociația de proprietari sau rezidenți în cheltuielile comune locale, fapt confirmat prin actul adițional anexat;
- toate cheltuielile pentru utilitățile evidențiate separat pe spațiul comercial, inclusiv contribuțiile, curenții etc., sunt achitate la zi și nu sunt înregistrate nici un fel de datorii față de asociațiile furnizoare.

Subscrisa, S.C. STUDIUM CONSTRUCT S.R.L., prin reprezentant, confirmă încheierea dreptului de proprietate asupra spațiului comercial nr. 3 pe numele și în folosința societății cumpărătoare de mai sus și o garantează în caz de evaziune, conform art. 1937 Cod civil, precum și pentru viciile ascunse, potrivit art. 1938 Cod civil. De asemenea, garantează cumpărătoarea pentru buna execuție a lucrărilor privind structura de rezistență, potrivit legii și reglementărilor în construcții, iar în ceea ce privește dotările spațiului comercial, garanția este cea acordată de producător.

Subscrisa cumpărătoare - prin reprezentant - am cumpărat spațiul comercial nr. 3 și locul de parcare nr. 31 învecinate mai sus, a celorlalte de fapt și de drept o cunosc și pentru care am plătit în înregistrare prețul în sumă de 488.575,91 lei plus taxă.

Subscrisa, S.C. FOG RADUȘ FELICIA confirmă încheierea dreptului de proprietate asupra spațiului comercial nr. 3 dobândit prin prezentul act în cartea funciara nr. 1/140 Cluj-Napoca, iar asupra părților învecinate comune în cartea funciara nr. 67000 Cluj-Napoca, pe numele și în folosința S.C. CLUJANA S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, Jud. Cluj, cu titlu de drept de cumpărare.



solicit redarea din aceste cărți funciare a notărilor de sub B.2 și B.3, cu privire la autorizația de construire nr. 1716/2005 și nr. 8202/2006, a procesului verbal de punere parțială, precum și a notării cu privire la procesul verbal de începere parțială nr. 4 din 14 iulie 2006, întrucât prin certificatul de atestare a edificării construcției nr. 148 din 24 martie 2008 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca s-a valorificat dreptul notat. Totodată, solicit redarea ipotecilor de sub C.1 și a înscrisurilor de sub B.4 din aceste cărți funciare în temeiul adresei nr. 426 din 13 februarie 2009 emise de Biroul Comisariatului Român S.A. Cluj, astfel încât speșii comerciale nr. 3 și părțile notate comune aferente în total de 1.54100 părți, să se libereze de orice sarcini și să se vândă în întregime.

Pe lângă faptul că serviciile de trecere în tabulație asupra speșii comerciale și a părții garajului sub C.2 și C.3 care s-au realizat din cartea funciară colectivă nr. 17658 Cluj-Napoca, cu ca obiect locușul pe care este edificată construcția din care face parte spațiul comercial și garajul, subsecția, S.C. STUDIUM CONSTRUCT S.R.L., prin reprezentant, solicit sedința de drepturi de servitute în tabulație asupra speșii comerciale nr. 3, înscris în cartea funciară nr. 176799 Cluj-Napoca și asupra părții notate în cartea funciară nr. 176795 Cluj-Napoca întrucât sunt fără obiect, de altă mai mult că atât aceste servitute se păstrează asupra terenului.

Subsecția, S.C. STUDIUM CONSTRUCT S.R.L., prin reprezentant, vând societății cumpărătoare de mai jos înscrisul drept de proprietate pe care îl are asupra speșii comerciale nr. 3 situată în Cluj-Napoca, Jud. Cluj, str. Teodor Mihaly nr. 31-33, la parter, înscris în cartea funciară nr. 176799 Cluj-Napoca, A+1, cu nr. cadastral 15304-C1-U1, compus din: garaj de vânzare cu suprafața utilă de 1457,75 mp, cu o cotă de 18,04100 din părțile locului comun înscris în cartea funciară colectivă nr. 17658 Cluj-Napoca și teren situat de 36,31/2007-părți, proprietate societății de sub B.1, dobândit cu titlu de drept de cumpărare, comasare și construire, conform contractului de vânzare-cumpărare autenticizat sub nr. 2285 din data de 21 septembrie 2007 de notarul public Emirenda Valeria Buduyan, actul de comasare autenticizat sub nr. 546 din data de 16 februarie 2008 de notarul public Ștefă Valeria Buduyan și a certificatului de atestare a edificării construcției nr. 148 din data de 24 martie 2008 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

De asemenea, subsecția S.C. STUDIUM CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant, vând cumpărătoarei de mai jos înscrisul drept de proprietate pe care îl are asupra cotei de 18,04100 din părțile locului comun nr. 31 de garajul situat în Cluj-Napoca, Jud. Cluj, str. Teodor Mihaly nr. 31-33, la parter, înscris în cartea funciară nr. 176795 Cluj-Napoca, A+1, cu nr. cad. 15304-C1-U1, compus în întregime din: garaj cu 80 de locuri de parcare cu suprafața utilă de 1.457,75 mp, cu o cotă de 18,04100 din părțile locului comun înscris în cartea funciară colectivă nr. 17658 Cluj-Napoca și teren în proprietate de 471,51/2007-părți, proprietate societății de sub B.1, cu titlu de drept de construire și cu titlu anterior de cumpărare și comasare, în baza actelor menționate mai sus. Pe lângă faptul că garajul este grevat de ipotecă și înscrisuri în favoarea S.O.R. S.A. Cluj pentru care subsecția vândătoare nu pot prezenta dovada pentru rambursarea sarcinilor, dar având în vedere că prețul tranzacției solicitat înscrisul și locul de parcare, unează ca înscrisurile pentru aceste să se realizeze odată cu îndeplinirea condițiilor pentru rambursarea sarcinilor. De comun acord părțile stabilesc un termen de 6 (șase) luni pentru realizarea acestei condiții, dar oricând că acest termen va putea fi prelungit.

Prețul de vânzare al speșii comerciale nr. 3 și al locului de parcare nr. 31 identificat mai sus, stabilit de comun acord între noi, părțile contractante, este în sumă de 466.276,21 lei (patruzeci și șase mii și șase sute șaptezeci și șase lei și 21 bani), plus TVA. Prețul s-a achitat în întregime, actelor anexate prezentului act, prin vouchere bancare, astfel: pentru speșii comerciale suma de 466.286,6 lei plus TVA pentru care s-a oplicat taxarea în avans, iar pentru locul de parcare nr. 31 suma de 36.276,41 lei plus TVA.



Subscrierea, S.C. STUDIUM CONSTRUCT S.R.L., prin reprezentant declară că
se predă spațiul comercial și locul de parcare în posesia societății cumpărătoare
în condiții prezentului act.

Subscrierea, S.C. STUDIUM CONSTRUCT S.R.L., prin reprezentant, constată
transferarea pe numele societății cumpărătoare a tuturor contractelor pentru utilități.

Subscrierea cumpărătoare declară că apartamentul de mai sus este în posesia
sa legală, fiind preluat cu toate dotările și finisajele stabilite potrivit convenției cu
societatea vânzătoare.

Subsemnata cumpărătoare - prin reprezentant - declară că are luat cunoștință
de conținutul prezentei declarații și se declară dobândirea spațiului comercial și a locului de
parcare la Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 30 de zile de la data
încheierii prezentului act, potrivit prevederilor legale.

Înlocuind orice contestație, declarăm că luăm la cunoștință prezenta
declarație de vânzare-cumpărare am citit cuprinsul acesteia și am conștientizat că el
corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi.

Taxele ocazionale de perfectare actului au fost suportate de către societatea
cumpărătoare.

În îndeplinirea prevederilor art. 54 (1) din Legea nr. 71/1996, notarul public care
din oficiu încheie prezenta declarație în scris fundat.

Prezentul contract a fost actat de consilier juridic Pop Radice Felicia, în baza
amfioanelor documente: extrasele de carte funciara eliberate de Biroul de cadastru
și publicitate imobiliara Cluj-Napoca; certificatul de stare funciara nr. 24900 din 04
februarie 2009, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca; contractul de
vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2298/2007 de notarul public Smaranda
Valeria Budușan; actul de conștințare autentificat sub nr. 246/2008 de notarul public
Silvia Velarta Budușan; certificatul de stare a edificării construcției nr. 146/2008
eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca; procurile speciale autentificate sub nr.
2262/2008, nr. 218/2008 de notarul public Silvia Velarta Budușan și sub nr. 220/2008
de notarul public Smaranda Valeria Budușan; adresa nr. 429/2006 emisă de Banca
Comercială Română S.A. Cluj; contractul de vânzare-cumpărare nr. 421 din 08
august 2007; contractul de vânzare-cumpărare a unui bun vilor nr. 422 din 08
august 2007; actul adițional din 17 februarie 2008; hotărârea consiliului de
administrație al S.C. CLUJANA S.A., din data de 21 august 2007; Decizia nr.
566/29.03.2009; impozitația nr. 540 din data de 24 februarie 2009; certificatul
constatare emis de Oficiul Registrului Comerțului pentru ambale societăți.

Autentificat la Biroul Notarilor Publici Asociați S.V. Budușan, în posesia
descrierea, din care potu a-ay eliberat părțile.

Vânzător:
S.C. STUDIUM CONSTRUCT S.R.L.
reprezentant: POP S.I.E.

Cumpărător:
S.C. CLUJANA S.A.
prin împuternicit:
POP RADICE FELICIA






ROMANIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICE ASOCIATI
S.V. BUDUȘAN
 Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 8

nr. înregistrare: 026/2008

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 312

Data: 24 februarie 2008

În fața mea, **ȘOVI Valeria** Budușan, notar public, în sediul biroului, situat în Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 8, jud. Cluj, s-au prezentat:

1. **POP LILIA** - cetățeană română, având codul numeric personal 1840814126722, domiciliată în Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr. 11, bl. V1, ap. 19, jud. Cluj, identificată de către de Identitate seria RX nr. 088987 emisă de Poșta Cluj-Napoca, la data de 10 iulie 2000, cu mandatul și acordul nr. 216/2008 de notari publici ȘOVI Valeria Budușan și sub nr. 220/2008 de notari publici Șmaranda Valeria Budușan,

2. **POP RODICA FELICIA** - cetățeană română, având codul numeric personal 180307122708, domiciliată în Cluj-Napoca, str. Măncătorilor nr. 22, ap. 6, jud. Cluj, identificată prin buletinul de identitate seria G.D. nr. 0478428 eliberat la data de 27 octombrie 1992 de Poșta Cluj-Napoca, în calitate de împuternicit al S.C. CLUJANA S.A., în temeiul împuternicirii nr. 640 din data de 24 februarie 2008,

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului încheiere - contract de vânzare-cumpărare - și au semnat toate exemplarele lui, precum și anexele.

În temeiul art. 8, lit. b din Legea nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare, **EU DECLARĂ AUTENTIC PRIMEȘTIUL ÎNCHEIERII.**

S-a perceput onorariul + TVA de 4.567 lei prin B.N. nr. 15/24 februarie 2008 emis de biroul notarial.

S-a încasat suma de 2.448 lei, prin chitanță nr. 0081770/2008 emisă de OCPI Cluj, sumă ce reprezintă tariful pentru îndeplinirea activității de publicitate imobiliară cu codul 7.3.1.

S-a încasat suma de 240 lei, prin chitanță nr. 0081780/2008 emisă de OCPI Cluj, sumă ce reprezintă tariful pentru îndeplinirea activității de publicitate imobiliare cu codul 7.4.2.

