



# **RAPORT DE EVALUARE**

**NR.1004/4/28.04.2025**

**OBIECT: CABINET MEDICAL-APARTAMENT NR.4**

**ADRESA : ALEEA BĂIȚA NR.9,  
CLUJ-NAPOCA, JUD.CLUJ**

**DATA EVALUĂRII : 25.04.2025**

**CLIENT : CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ**

**BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ**

**EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR**




Către,  
**CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ**

Vă transmitem anexat Raportul de evaluare privind estimarea valorii în vederea vânzării pentru:

**CABINET MEDICAL-APARTAMENTUL 4**

situat în Cluj-Napoca, Aleea Băița nr.9, jud. Cluj  
descriș în **CF nr.284666-C1-U4** a loc. Cluj-Napoca, cu **nr.CAD 284666-C1-U4**,  
imobil aflat în proprietatea jud. Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj

- Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat în raport, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.
- Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, valoarea adecvată este **valoarea de piață (Vp)**, așa cum este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Scopul evaluării este estimarea valorii în vederea informării beneficiarului prezentului raport.
- Inspecția bunurilor s-a efectuat la data de 16.04.2025, în prezența reprezentanților clientului, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada aprilie 2025.
- Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 28.04.2025. Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării.
- În evaluarea proprietății, având în vedere obiectul și scopul declarate, precum și cantitatea și relevanța informațiilor disponibile, s-au aplicat abordarea prin cost și prin venit, iar valoarea selectată a fost cea rezultată în urma abordării prin cost, respectiv prin aplicarea metodei costurilor segregate, obținându-se următoarele rezultate:

**Vp = 30.277 euro, echivalent 150.695 lei**

din care ,

V cotă teren aferent = 12.644 euro, echivalent 62.932 lei

Nota: Având în vedere, pe de o parte lipsa unor Procese verbale de recepție a lucrărilor executate de către concesionar, precum și precizările reprezentanților CJ Cluj referitoare la condițiile de îndeplinit în recunoașterea cheltuielilor conform documentelor transmise de către acesta, evaluatorul nu poate preciza cu certitudine dacă au fost executate și care ar fi valoarea justificată a realizării respectivelor lucrări, în vederea considerării acesteia conform OUG 68/2008.

Notă\*: **Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ (SEV 100-Cadrul general).**

Referitor la prezentul raport de evaluare, evaluatorul certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, cu sprijinul reprezentanților beneficiarului;
- după cunoștința noastră, informațiile furnizate sau preluate sunt adevărate, bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR valabile la data de referință

Expert evaluator:

ing. Daniel Faur



## CUPRINS

<b>Cap. 1. Temenii de referință ai evaluării.....</b>	<b>4</b>
1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.....	4
1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	4
1.3. Scopul evaluării.....	4
1.4. Identificarea proprietății subiect al evaluării.....	4
1.5. Tipul valorii.....	4
1.6. Data evaluării.....	4
1.7. Documentarea pentru efectuarea evaluării.....	4
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea.....	5
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	5
1.10. Restricții de utilizare, difuzare, sau publicare.....	6
1.11. Declararea conformității cu Standardele de Evaluare.....	6
1.12. Rezultatul evaluării .....	6
<b>Cap. 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății.....</b>	<b>7</b>
2.1. Date despre aria de piață.....	7
2.2. Date despre proprietatea subiect.....	8
2.2.1. Descriere juridică.....	9
2.3. Date despre proprietățile comparabile.....	9
<b>Cap. 3 Analiza datelor.....</b>	<b>9</b>
3.1. Definirea pieței.....	9
3.2. Cererea.....	9
3.3. Oferta competitivă.....	10
3.4. Analiza pieței.....	10
3.5. Analiza celei mai bune utilizări CMBU.....	11
<b>Cap. 4. Aplicarea abordărilor în evaluare.....</b>	<b>12</b>
4.1. Abordarea prin piață.....	12
4.2. Abordarea prin venit.....	12
4.3. Abordarea prin cost.....	12
4.4. Evaluarea terenului.....	13
<b>Cap. 5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....</b>	<b>13</b>
Anexa 1 Abordarea prin venit. Metoda capitalizării venitului.....	14
Anexa 2 Abordarea prin piață. Metoda comparației directe (teren).....	22
Anexa 3 Abordarea prin cost. Metoda costurilor segregate.....	30
Anexa 4 Alte anexe: extrase CF, planuri, relevee, etc.....	32





## Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

### 1.1.Evaluatorul și competențele acestuia

Expert evaluator este ing. **Daniel Faur**,expert evaluator atestat ANEVAR în specializările „evaluator de întreprinderi”, „evaluator de proprietăți imobiliare”, „evaluator bunuri mobile” și „evaluator instrumente financiare”, cu număr legitimație 12503 valabilă în anul 2025, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu polița nr. 571163718 valabilă în anul 2025, emisă de societatea de asigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI SA.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare,declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele,opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate mai jos și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite,specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- în prezent sunt membru titular ANEVAR,iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, în vigoare
- certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului.

**1.2.Clientul** este **JUDEȚUL CLUJ prin Consiliul Județean Cluj**, cu sediul în Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106, cod poștal 400609, cod fiscal : 4288110, , reprezentată legal prin Președintele Consiliului Județean Cluj – **DI. ALIN TIȘE**.

**Utilizator desemnat** este **JUDEȚUL CLUJ prin Consiliul Județean Cluj**.

**1.3.Scopul evaluării** bunului ce face obiectul raportului este informarea clientului asupra valorii. Evaluarea nu poate fi folosită în afara contextului sau a scopului declarat.

**1.4. Identificarea obiectului sau datoriei subiect al evaluării** : îl constituie imobilul - **CABINET MEDICAL-APARTAMENTUL 4** , situat în Cluj-Napoca, Aleea Băița nr.9, jud. Cluj descris în **CF nr.284666-C1-U4** a loc.Cluj-Napoca, cu **nr.CAD 284666-C1-U4**, imobil aflat în proprietatea jud.Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj.

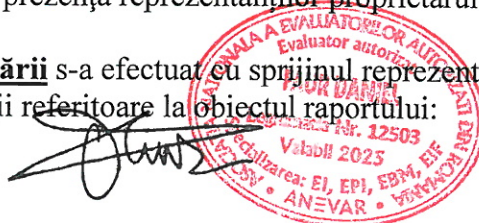
**1.5.Tipul valorii** este **chiria de piață** ,care este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, astfel:

*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

**Moneda raportului** este **EURO** și este calculată în funcție de cursul de schimb al BNR valabil la data de 25.04.2025 ,respectiv **1 € = 4,9772 lei**.

**1.6.Data evaluării** este **25.04.2025** ,raportul de evaluare s-a întocmit la data de 28.04.2025, iar inspecția proprietății s-a făcut la data de 16.04.2025,în prezența reprezentanților proprietarului.

**1.7.Documentarea pentru efectuarea evaluării** s-a efectuat cu sprijinul reprezentanților proprietarului, de la care s-au preluat documente și informații referitoare la obiectul raportului:





- documentație cadastrală, respectiv extras de CF (atașate în Anexa nr.3)
- planuri, relevee
- inspecția s-a putut realiza integral, atât la exterior cât și la interior, ocazie cu care s-au preluat imagini foto

### **1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea constau în:**

- documente juridice, tehnice, alte informații puse la dispoziție de client
- relevee, observații în teren, schițe, planuri, imagini foto
- colecția „Buletin informativ” ANEVAR
- colecția "Valoarea oriunde este ea", ed. ANEVAR
- Evaluarea proprietăților imobiliare - Ed. Iroval 2017
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Ed. Iroval - București 2007
- " Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, - Cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" - C. Șchiopu, Ed. Iroval 2010 (+actualizări)
- " Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, - Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale" - C. Șchiopu, Ed. Iroval 2014 (+actualizări)
- Cataloagele "Evaluarea rapidă a construcțiilor-cataloage 1965" ed. Matrix Rom
- " Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată, la prețul zilei", ed. Matrix Rom
- Catalogul CETR P-135
- informații obținute de la agențiile imobiliare
- internet:
  - www.imobiliare.ro; www.olx.ro
  - www.mfinante.ro; www.bnro.ro
- cercetare și analize de piață făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport

### **1.9. Ipoteze și ipoteze speciale :**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit și este valabil considerându-se următoarele premise:

- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și se aplică un management competent al acesteia
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să determine creșterea sau scăderea valorii acesteia
- se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, avizele, licențele, aprobările sau alte asemenea acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii
- se presupune că utilizarea bunului se realizează în interiorul limitelor proprietății descrise, că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează astfel
- nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică proprietății în ansamblul ei și orice împărțire, alocare sau divizare a totalului în valori fracționate sau utilizarea acestora în combinație cu altă evaluare, va invalida valoarea estimată
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client, care este responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea acestora
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuse schimbării condițiilor viitoare
- în situația studiată, în care chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși (se) sunt cei/cele aferenți (te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.



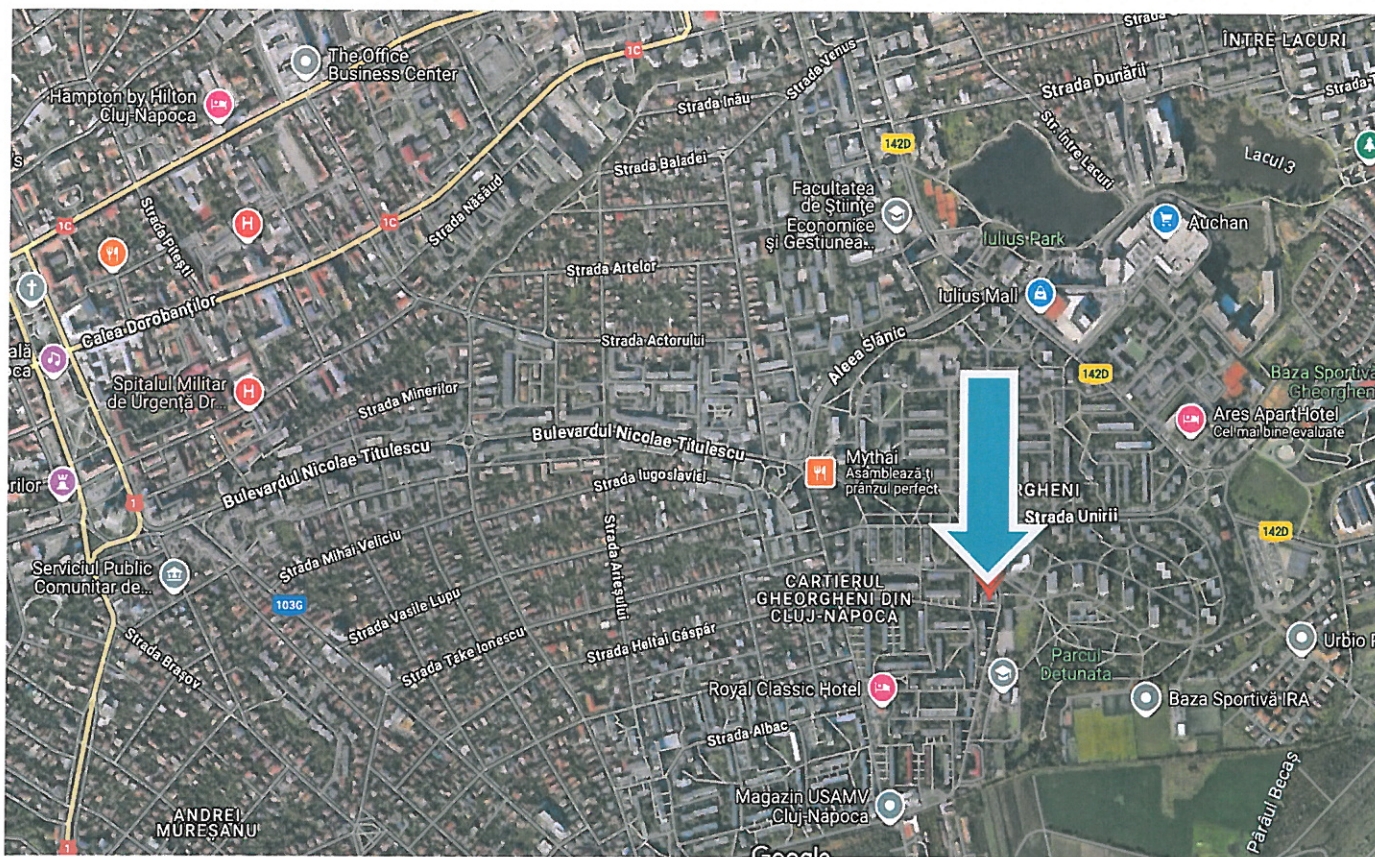






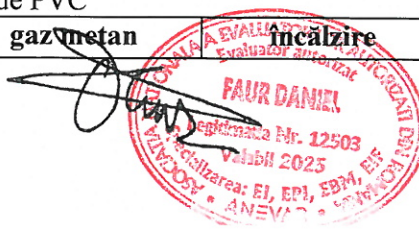
## 2.2. Date despre proprietatea subiect

Bunurile evaluate au fost identificate fizic la adresa din Cluj-Napoca, Aleea Băița nr.9, jud. Cluj și corespunde cu datele din documentele de proprietate, constatându-se următoarele:



Proprietatea constă în teren intravilan (în cotă indiviză) și construcții ce au destinație administrativă, respectiv cabinete medicale și anexe.

Denumire clădire	<b>APARTAMENT NR.4</b>		
Număr CF ; nr. topo/CAD	<b>CF nr.284666-C1-U4 a loc.Cluj-Napoca, cu nr.CAD 284666-C1-U4</b>		
Destinație	<b>CABINET MEDICAL</b>		
<b>Descriere:</b>			
>regim înaltime	Etaj 1 în clădire cu regim de înălțime P+E		
>fundatii	continue din beton		
>structura rezistență	grinzi ,stâlpi si cadre din beton armat, planșee din beton armat		
>anvelopa	zidărie din blocuri de cărămidă ceramică		
>acoperiș	terasă		
>învelitoare	hidroizolație bituminoasă		
>finisaje exterioare	termosistem și zugrăveli simple cu vopsele lavabile, iar tâmplăria suprafețelor vitrate este din PVC cu geam termoizolant. Ușile de acces, ca și ferestrele sunt din tâmplărie de PVC cu geam termoizolant		
>finisaje interioare	- Podele cu pardoseli din ciment dřișcuit acoperite cu linoleum PVC antibacterian, placate cu gresie ceramică în grupurile sanitare și cu mozaic, holurile - Pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile, iar în grupurile sanitare și în zona lavoarului sunt acoperiți cu placaje de faianță. -ușile interioare sunt din tâmplărie de PVC		
Dotari/utilitati:	en.electrica	apa-canal	gaz metan
			încălzire
			altele





	da	da	da	termoficare	-
<b>Caracteristici tehnice:</b>					
Suprafața utilă, Su (mp)	15,89				
Cote părți comune	4,18 %				
Cote teren	17,98/430				
Înălțime medie (m)	3,00				
An PIF	1969(conform informații proprietar)				
Stare constatată la inspecție	bună, ,considerându-se faptul că deprecierea sunt cel normale,datorate vârstei efective și regimului de exploatare				

### 2.2.1.Descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul raportului este descrisă în **CF nr.284666-C1-U4** a loc.Cluj-Napoca, cu **nr.CAD 284666-C1-U4**.

Imobilul este în proprietatea jud.Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj și s-a evaluat în ipoteza în care **este negrevată de sarcini**.

Nu ne-a fost prezentat vreun act și nici nu avem cunoștință despre o altă situație litigioasă care să aibă ca obiect al litigiului proprietatea în speță.

### 2.3.Date despre proprietățile comparabile

Proprietăți imobiliare comparabile sunt identificabile în aria de piață specifică, în oferta agențiilor imobiliare sau a persoanelor fizice și juridice.

## Cap.3.ANALIZA DATELOR

### 3.1..Definirea pieței

Conform definiției, o piață imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor libere sau construite. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

În cazul de față, piața este caracterizată de următorii factori:

*-tipul proprietății*

– proprietate administrativă, respectiv cabinete medicale .

*-aria pieței :*

- aria pieței imobiliare caracteristice este cea a proprietăților imobiliare similare, oferite spre închiriere, localizată în mun.Cluj-Napoca.

*-baza de clienți:*

- clienții sunt persoanele fizice și juridice care doresc să închirieze asemenea proprietăți

*-proprietăți echivalente disponibile*

- în aria de piață specifică, proprietăți similare au fost identificate în oferta agențiilor imobiliare sau la alți proprietari, persoane fizice/juridice

### 3.2.Cererea

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor/ /cumpărătorilor/investitorilor, astfel încât, analiza cererii se va axa pe identificarea utilizatorilor potențiali, urmărind produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Analiza cererii se face prin prisma următorilor factori:

*- gradul de ocupare*

- proprietatea este estimată a fi utilizată permanent, de către proprietar/chirias

*- accesibilitatea*





- amplasamentul proprietății studiate determină un acces facil, fiind situată în zona cartierului Gheorgheni unde sunt și stații ale mijloacelor de transport în comun în apropiere, ce asigură transportul persoanelor care nu se deplasează cu mijloace auto proprii.

- *atractivitatea proprietății*

- situată în zona cartierului Gheorgheni, este amplasată favorabil pentru destinația în care este utilizată.

### **3.3.Oferta competitivă**

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Analiza ofertei se face ținând seama de următorii factori:

- *cantitatea și calitatea concurenței*

- așa cum am arătat și în capitolul 2.3..., există pe piață, în aria de piață specifică, proprietăți similare oferite spre vânzare, prezente în oferta agențiilor imobiliare, fapt ce determină o oarecare concurență în condițiile apariției unor cumpărători, în legătură cu mărimea construcției, cu nivelul amenajărilor și starea finisajelor, cu accesul, și nu în cele din urmă, cu quantumul prețului solicitat.

- *condiții economice*

- din punct de vedere economic, această perioadă este caracterizată de un moment de ponderare în decizia investițională datorită contextului economic național și mondial, atât pentru dezvoltatorii imobiliari, cât și pentru potențialii cumpărători/chiriași, persoane fizice sau juridice

- *disponibilitatea finanțării*

- deși piața bancară în România resimte impactul aprecierii monedei euro în dauna monedei naționale, fapt ce a determinat scumpirea atât a costului finanțării, dar și a diverselor categorii de produse și servicii, dobânzile actuale la credite pentru investiții se situează între 6% și 10-12%, aceasta în funcție pe de o parte de monedă și instituție bancară, iar pe de altă parte funcție de bonitatea și istoricul societății comerciale, client al băncii.

### **3.4.Echilibrul pieței**

În luna februarie, în Cluj Napoca, volumul tranzacțiilor și-a reluat cursul de creștere de după scăderea din luna ianuarie, înregistrând 2.908 de tranzacții, ceea ce a constituit o creștere cu +140,73% față de luna ianuarie, conform autorității în domeniu, ANCPI (Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară).

Comparativ însă cu acum un an, luna februarie 2024, prețurile din februarie anul curent sunt tot mai mari, cu +4.59%.

**La nivel național**, în luna ianuarie a avut scăderea tradițională, sezonieră din prima lună din an, cu -46.46% față de luna decembrie, când s-au înregistrat 30.834 de tranzacții. În cea de-a două lună din an, cifra tranzacțiilor a crescut simțitor până la 51.978 – ceea ce a însemnat o creștere de +68,57%.

Deși numărul total al imobilelor tranzacționate în februarie a fost cu 1.815 unități mai mic față de aceeași perioadă a anului precedent, activitatea din piață a fost una plină de dinamism și tranzacții fructuoase.

**La nivel local, Clujul** a înregistrat 1.208 tranzacții în ianuarie 2025, iar cifra a crescut spectaculos la 2.908 în februarie – o creștere cu +140,73%. Această intensificare a activității tranzacționale imobiliare s-a reflectat din plin în prețurile mai mici la nivelul urbei, în majoritatea cartierelor.

Indicele BLITZ este un alt instrument de statistică și analiză, ne arată evoluția pieței locale și evoluția prețurilor medii ne arată că, deși piața este activă, există variații notabile la nivelul prețurilor în funcție de zonă și tipul de imobil. Această evoluție este regăsită la nivelul fiecărui oraș unde suntem prezenți și înregistrăm date în piață.

#### **Piața pe segmentul închirierilor**

Pe lângă tranzacțiile de vânzare, piața închirierilor din Cluj prezintă și ea evoluții interesante:

- Media pe oraș a fost într-o ușoară scădere până la **€541** (-0,92%).
- Florești – scădere la €356 (-3,52%).
- Măraști – creștere la €459 (+7,49%)
- Manastur- scădere la €469 (-4,09%)
- Gheorgheni – scădere la €574 (-25,07%)





- Central – scădere la €579 (-18,45%).
- Buna Ziua – scădere la €580 (-19,67%)
- Zorilor – scădere la €592 (-7,64%).

### **Concluzii și perspective**

Datele din ianuarie și februarie 2025 evidențiază un dinamism crescut în piața imobiliară, atât la nivel național, cât și la nivel local în Cluj. Creșterea semnificativă a tranzacțiilor în Cluj (140,73% între ianuarie și februarie) sugerează o cerere intensă, însă variațiile prețurilor din diverse cartiere indică un echilibru fragil între oferta existentă și așteptările cumpărătorilor.

Din perspectiva volumului de ipotecă, creșterea operațiunilor la nivel național confirmă tendința de accesibilizare a creditelor, însă variațiile regionale subliniază că piața imobiliară rămâne complexă și fragmentată.

În concluzie, piața imobiliară în primele luni ale anului 2025 a înregistrat o creștere vibrantă a activității, dar și scăderi semnificative de prețuri în diverse zone.

(<https://ro.linkedin.com/pulse/pia%C8%9Ba-imobiliar%C4%83-din-cluj-napoca-%C3%AE-n-februarie-2025-corec%C8%9Bii-c4izf>)

Cei care își doresc să închirieze un apartament sau o casă în Cluj-Napoca gravitează în special spre proprietățile noi. Acestea atrag mai mult ca la finele anului 2023 privirile celor aflați în căutarea viitoarei lor locuințe, chiar și în contextul în care oferta rămâne majoritar veche.

Interesul clujenilor pentru locuințele de închiriat a scăzut ușor în ultima parte a anului trecut, o evoluție similară putând fi observată și în celelalte mari centre urbane ale țării, cu excepția Bucureștiului.

Cluj-Napoca a fost la sfârșitul anului trecut unul dintre cele trei mari orașe din țară unde oferta la închiriere a scăzut. Alte restrângeri în numărul proprietăților disponibile potențialilor chiriași au putut fi observate în București și în Iași. Oferta totală se menține, însă, ridicată în Cluj-Napoca, chiriașii având mai multe opțiuni doar în Capitală.

Chiriașii din Cluj-Napoca le plătesc proprietarilor sume similare cu cei din Capitală în cazul garsonierelor și apartamentelor cu 2 camere. Pentru apartamentele mai spațioase, cu 3 camere, costurile lunare ajung să fie cu 100 de euro mai mici în orașul din vestul țării decât în București.

([chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://market360.imobiliare.ro/wp-content/uploads/2025/03/Raport-T4\\_2024-copy.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://market360.imobiliare.ro/wp-content/uploads/2025/03/Raport-T4_2024-copy.pdf))

În urma analizei făcute asupra cererii și ofertei imobiliare pentru aria specifică și având în vedere analizele imobiliare, se desprinde concluzia că avem o piață relativ echilibrată, în condițiile în care cererea este pe moment mai mică comparată cu oferta, situație în care piața este determinată de prețurile plătite de cumpărători ce negociază în avantajul lor, pe o piață cu o dinamică medie, ponderată la momentul actual de contextul economico-social intern și internațional.

### **3.5. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)**

#### **Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber**

Așa cum este definită în „Standardele de Evaluare a Bunurilor”, CMBU este *"utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare"*.

Proprietatea studiată este situată în intravilanul mun. Cluj-Napoca, unde, conform cu PUG /PUZ și ținând seama de zonarea făcută, se desprinde clar concluzia că CMBU a terenului este cea de teren construit.

#### **Cea mai bună utilizare a terenului construit**

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

În cazul în speță, ținând seama de zonarea făcută conform P.U.G și plecând de la condiția din definiție "permisă legal", precum și din analiza vecinătăților putem afirma că cea care întrunește condițiile CMBU este utilizarea actuală, administrativă, de cabinete medicale.





## Cap.4 APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

### 4.1. Abordarea prin piață

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

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

Premiza majoră constă în aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Valoarea chiriei de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Având în vedere că nu au fost identificate în aria de piață specifică proprietăți comparabile cu un grad adecvat de similitudine, apreciem că rezultatele ce s-ar obține nu ar reflecta corespunzător realitatea, astfel încât, această abordare nu se va aplica.

### 4.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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.

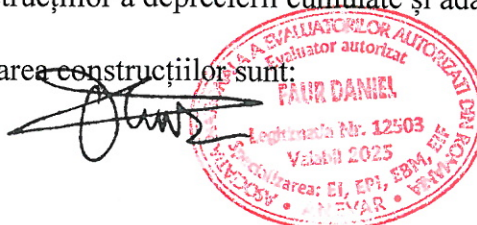
Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Detaliile de calcul și metodologia este prezentată detaliat în *Anexa nr.1*.

### 4.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:





- metoda comparațiilor unitare,
- metoda costurilor segregate
- metoda devizelor

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

- recuperabilă;
- nerecuperabilă;

c) deprecierea externă (economică)

Detaliile de calcul și metodologia este prezentată detaliat în *Anexa nr.3*.

#### **4.4.Evaluarea terenului**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia Metodele de evaluare a terenului considerat liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Cea mai utilizată metodă și cea mai adecvată este comparația directă, celelalte fiind metode alternative ce se recomandă a se utiliza când nu sunt suficiente date despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Detaliile de calcul și metodologia este prezentată detaliat în *Anexa nr.2*.

### **Cap.5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

În urma analizei făcută asupra rezultatelor obținute prin metodele utilizate, asupra preciziei și cantității de informație acumulată din piață, opinia evaluatorului este că rezultatul adecvat este cel prezentat în Adresa de înaintare de la pag.2 a raportului,





**ABORDAREA PRIN VENIT**  
**METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI**

Capitalizarea veniturii, 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.

În vederea stabilirii valorii chiriei lunare, se va estima chiria de piață prin care sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind chirii și/sau ofertele și alte date privind proprietăți similare.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre proprietăți, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Proprietățile comparabile selectate sunt amplasate în aceeași zonă de piață specifică și sunt descrise mai jos.

Analiza proprietății subiect cu proprietățile selectate este prezentată în următorul tabel:

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
<b>Preț oferta(euro/mp)</b>		<b>24,59</b>	<b>12,50</b>	<b>12,00</b>	<b>15,00</b>
Marja de negociere(euro)		2,59	0,50	0,50	2,00
Marja de negociere(%)		11%	4%	4%	13%
<b>Pret chirie(euro/mp)</b>		<b>22,00</b>	<b>12,00</b>	<b>11,50</b>	<b>13,00</b>
<b>Ajustari specifice tranzactionarii</b>					
<b>Drepturi de folosinta transmise</b>	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		<b>22,00</b>	<b>12,00</b>	<b>11,50</b>	<b>13,00</b>
<b>Condiții de finantare</b>	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		<b>22,00</b>	<b>12,00</b>	<b>11,50</b>	<b>13,00</b>
<b>Condiții de inchiriere</b>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		<b>22,00</b>	<b>12,00</b>	<b>11,50</b>	<b>13,00</b>
<b>Chelt.necesare imediat dupa inchiriere</b>	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		<b>22,00</b>	<b>12,00</b>	<b>11,50</b>	<b>13,00</b>
<b>Conditii de piata</b>	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		<b>22,00</b>	<b>12,00</b>	<b>11,50</b>	<b>13,00</b>
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
<b>Localizare</b>	Gheorgheni	Centru	Centru	similar	Centru
Ajustare(%)		-10%	-10%	0%	-5%
Ajustare(euro)		-2,20	-1,20	0,00	-0,65
<b>Acces</b>	asfalt	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%





Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Utilizare</b>	adm.	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suprafata utila(mp)</b>	32,06	61,00	80,00	100,00	80,00
Ajustare(%)		5%	10%	10%	10%
Ajustare(euro)		1,10	1,20	1,15	1,30
<b>Suprafata teren(mp)</b>	cota indiviza	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>An PIF</b>	<1990	2006	similar	1993	>2000
Ajustare(%)		-5%	0%	0%	-5%
Ajustare(euro)		-1,10	0,00	0,00	-0,65
<b>Finisaje</b>	medii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stare constructie</b>	buna	buna	buna	buna	buna
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Structura</b>	BA	BA	BA	BA	BA
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Componente non imobiliare</b>	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Alte elemente</b>	parcare	parcare	parcare	parcare	parcare
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat(euro/mp)</b>		<b>19,80</b>	<b>12,00</b>	<b>12,65</b>	<b>13,00</b>
Ajustare totală netă absoluta(euro/mp)		-2,20	0,00	1,15	0,00
Ajustare totală netă procentuala(%)		-10%	0%	10%	0%
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		4,40	2,40	1,15	2,60
Ajustare totală brută procentuala(%)		20%	20%	10%	20%
Numar ajustari		3	2	1	3
pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
<b>VALOARE (UNITARA) PROPUSĂ</b>	<b>12,65 €, echivalent 63,00 lei</b>				

### Explicatia ajustărilor:

#### Marja de negociere:

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzătorii, cu agenții imobiliari, s-a stabilit valoarea nominală pe care proprietarul este dispus să o negocieze, valoare exprimată apoi procentual, din prețul de ofertă.

#### Drepturi de folosință transmise:

Prețul tranzacției se bazează pe transmiterea dreptului de folosință. Proprietatea studiată este în proprietatea deplină a proprietarului și fiind considerată liberă. Datorită faptului că proprietățile comparabile sunt libere la închiriere, ajustarea este nulă.

#### Condiții de finanțare:





Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al uneia similară datorită surselor de finanțare: surse proprii sau surse atrase prin împrumuturi (credite bancare, leasing, etc.). În situația studiată proprietățile au aceleași surse de finanțare (surse proprii), motiv pentru care nu se aplică nici o ajustare.

Condiții de închiriere:

Condițiile de închiriere sunt neinfluențate de condiții impuse, sunt deci nepărtinitoare, nefiind nevoie de vreo ajustare, comparabilele fiind similare cu cea a subiectului.

Chelt. necesare imediat după închiriere:

Proprietățile comparabile nu necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea acestora la o stare normală și funcțională, motiv pentru care nu sunt necesare ajustări.

Condiții de piață:

Prețurile de ofertă ale comparațiilor au fost ajustate la prețuri de vânzare la data evaluării, în urma discuțiilor purtate cu proprietarii, dar și statistic, din experiența și informațiile agenților imobiliari.

Localizare:

Ajustarea pentru localizare a fost făcută la prețul validat de piață pentru aria specifică. S-a ajustat prețul comparabilei situată mai avantajos sau dezavantajos, față de proprietatea subiectului.

Acces la proprietate:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiectului s-au apreciat cu procente reprezentând prețul validat de piață pentru aria specifică, față de proprietatea subiectului.

Utilizare:

Ajustările pentru tipul de utilizare a proprietății sunt nule, deoarece toate au utilizare comercială/prestări servicii.

Arie utilă:

Ajustările pentru diferențele de suprafață între comparabile și proprietatea subiectului s-au apreciat la prețul validat de piață pentru aria specifică, ajustându-se negativ sau pozitiv proprietățile cu o suprafață utilă semnificativ mai mare, respectiv mai mică, față de proprietatea subiectului.

An PIF:

Ajustările pentru diferențele de an de construcție între comparabile și proprietatea subiectului s-au apreciat la prețul validat de piață pentru aria specifică, ajustându-se negativ sau pozitiv proprietățile mai noi, respectiv mai vechi, față de proprietatea subiectului.

Finisaje:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiectului s-au apreciat la prețul validat de piață pentru aria specifică.

Stare construcție:

Ajustările pentru starea construcției proprietăților s-au făcut prin exprimarea procentuală a costurilor estimate pentru aducerea acestora la nivelul stării construcției subiectului.

Structura construcției (compartimentare):

Ajustarea pentru structură construcției a fost făcută la prețul validat de piață pentru aria specifică.

Utilități:

Diferențele de echipare cu utilități dintre terenul subiectului și terenurile comparabile au fost ajustate la prețul exprimat procentual, obținut de la personalul firmelor ce execută racordări și lucrări de conectare la rețelele de utilități.





Componente non-imobiliare:

Nu au fost identificate componente non-imobiliare care să influențeze valorile, astfel încât nu a fost necesară aplicarea vreunor ajustări.

Alte elemente:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat la prețul validat de piață pentru proprietățile mobilate sau parțial mobilate.

PROPRIETĂȚI COMPARABILE UTILIZATE

Spatiu pentru cabinet medical, 61 mp, parter, zona Platina Shopping C

1 500 €/lună

**Centru, Cluj-Napoca, Cluj**

61m<sup>2</sup>



Tip vânzător: agenție

Stare: gata de utilizare

**Descriere**

Vă propunem spre închiriere un spațiu cu destinație de cabinet medical, situat în zona Platina Shopping Center.

Spațiul este situat la parter, într-un imobil construit în anul 2006, având intrare separată.

Suprafața utilă este de 61 mp, iar în prezent este compartimentat astfel: 2 grupuri sanitare, 1 sală de așteptare, 2 cabinete (aproximativ 14 mp și 25 mp), 1 sală de stilizare.

În funcție de nevoile viitorului chiriaș spațiul se poate reconfigura.

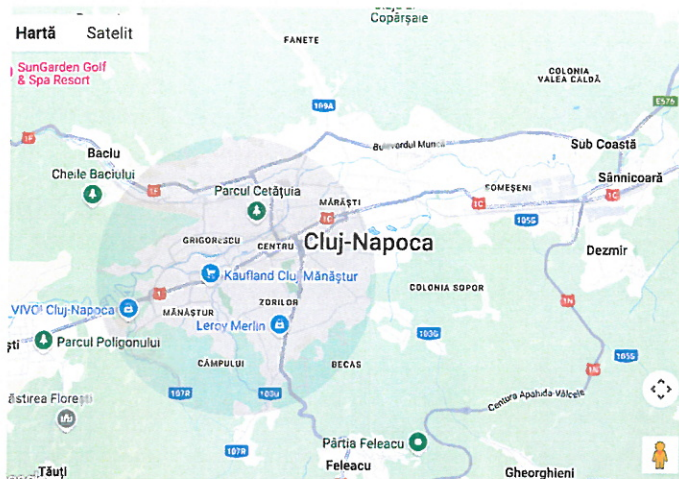
Încălzirea se face cu ajutorul centralei termice proprii și calorifere.

De asemenea, spațiul are alocate și 2 locuri de parcare.

ID: P8141







(<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-cabinet-medical-61-mp-parter-zona-platinia-shopping-c-IDCg3n.html>)

BLING IMOB INVEST SRL

**0364 808 888**

Spatiu birouri| Cabinet Medical | Vis a vis de primarie

1 000 €/lună

**Centru, Cluj-Napoca, Cluj**



80m<sup>2</sup>

Etaj:parter

Destinatia proprietatii:birouri

Tip vânzător:agenție

### Descriere

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial in centrul CLujului.

Spatiu se afla vis a vis de primaria Cluj fiind ideal pentru birouri cabinet medical,showroom etc.

Este compartimentat in :Parter 1 camere baie, bucatarie si hol

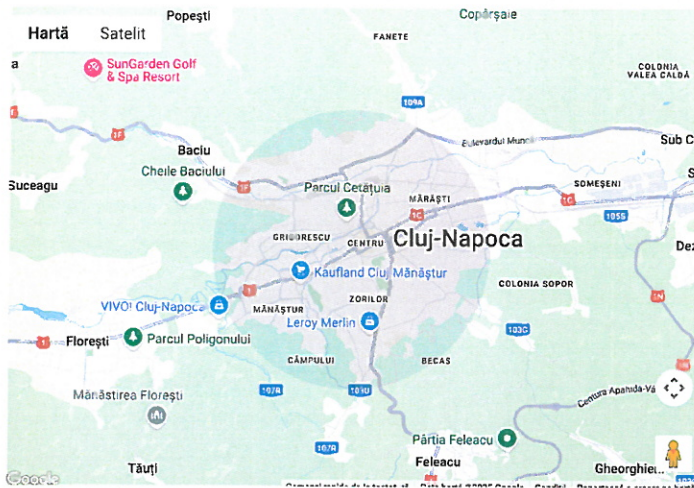
Accesul se face prin curtea interioara.

Are si locuri de parcare in curtea interioara.

Se poate inchiria si in aprox 2 spatii ,avand contoare separate fiecare.

ID:TRS8474





(<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-cabinet-medical-vis-a-vis-de-primarie-110-mp-par-IDCtHF.html>)

Trust Imobiliare

0748 617 751

Spatiu Cabinet Medical | Cladirea Interservisan | Zona Iulius Mall | G

1 200 €/lună

**Gheorgheni, Cluj-Napoca, Cluj**

100m<sup>2</sup>



Tip vânzător: agenție

Stare: gata de utilizare

### Descriere

Integra Imobiliare propune spre închiriere un spațiu versatil de 100 mp, situat la etajul 1 al clădirii bine cotate Interservisan, recunoscută pentru concentrarea de clinici private. Clădirea beneficiază de o amplasare excelentă, având acces pietonal atât către Iulius Mall, cât și spre parcul și lacul Iulius Mall. Spațiul este ideal pentru diverse activități comerciale, cum ar fi un cabinet stomatologic sau un cabinet individual de avocatură. Acesta include trei încăperi cu înălțime de 4 metri, cu posibilitatea de compartimentare într-un open space generos de 100 mp, adaptabil cerințelor specifice ale afacerii dumneavoastră.

Locația este ușor accesibilă atât pietonal, cât și cu mijloacele de transport în comun, oferind confort optim





pentru clienți și personal. Pentru mai multe detalii, nu ezitați să ne contactați cu încredere!  
ID: P4355



(<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-cabinet-medical-cladirea-interservisan-zona-iulius-mall-g-IDBSr3.html>)

Integra Imobiliare

**0757 281 473**

---

### Spatiu birouri, cabinet medical, Centru - 80 mp

**1 200 €/lună**  
**80m<sup>2</sup>**



încălzireaer condiționat

Etaj:1

Destinatia proprietatii:birouri

Liber de la:2025-04-22

Tip vânzător:agenție

Stare:gata de utilizare

#### Descriere

GDN Imobiliare vă propune spre închiriere un spațiu de birouri amplasat la etajul 1 al unei clădiri de birouri, situată în centrul Clujului, în apropierea Pieței Mihai Viteazul.

Proprietatea dispune de o suprafață utilă de 80 mp, fiind împărțită astfel:

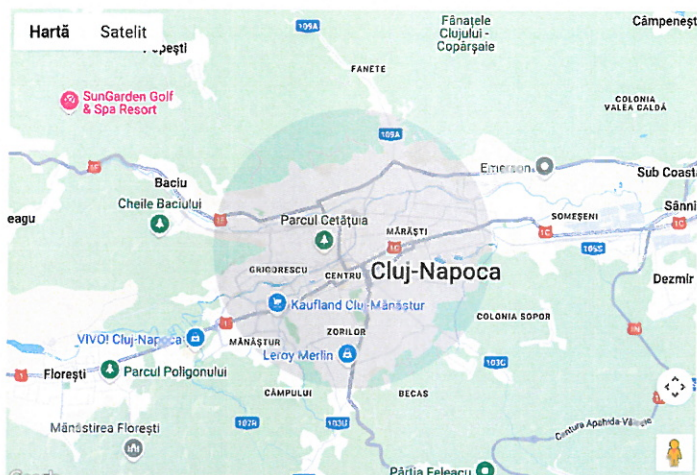
- la etajul I: 2 încăperi de cate 40 mp cu destinația birou sau cabinet
- spații comune: hol, 2 bai, casa scării - 30 mp



Imobilul se va preda viitorului chiriaș la stadiul finisat și nemobilat. Printre dotări se regăsesc: Pereți zugrăviți, mochetă și parchet, corpuri iluminat, ușă de intrare din sticlă, centrală imobil, aer condiționat, apă, gaz, canalizare.

Spațiul se pretează a fi folosit pentru activități de birouri sau servicii, cabinet medical.

ID: 9315054



GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL

0745 206 663

(<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-cabinet-medical-centru-80-mp-IDD5gO.html>)

**NOTA:** Toate proprietățile comparabile au fost verificate și completate telefonic, ocazie cu care s-a confirmat veridicitatea informațiilor conținute în oferte.

În urma analizei datelor culese din piața specifică, din datele rezultate din analiza chiriilor de piață de mai sus, am considerat următoarele ipoteze de lucru :

- chiria lunară medie unitară – 12,65 €/mp
- grad de ocupare – cca.92 % din total an
- cheltuieli exploatare (taxe, impozite) - 0% din total venituri (nu e cazul)
- cheltuieli reamenajări, reparații - 0% din total venituri (nu e cazul)
- rata de capitalizare  $C = 8,25 \%$  (Revista "Valoarea oriunde este ea" nr.44-45, Q3-4 2024)

Se utilizează formula

$$V_p = VNE / C,$$

unde,

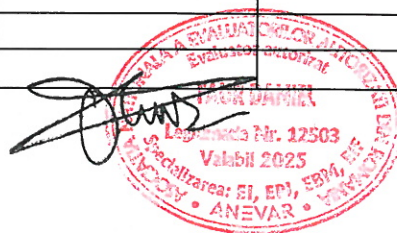
$V_p$  = valoarea proprietății

$VNE$  = venitul net efectiv

$C$  = rata de capitalizare

Detaliile de calcul a valorii proprietății sunt redată în tabelul următor:

Suprafata utila (mp)	cca.	<b>15,89</b>
Chiria lunara (EUR/luna)		<b>201,01</b>
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		2.412
Total VBP (eur/an)		2.412
Grad de ocupare		92%
Venituri brute efective VBE (EUR/an)		2.219
Total VBE (EUR/an)		2.219





Cheltuieli exploatare	0%	0
Costuri reamenajare (reparatii )	0%	0
Venit net efectiv (EUR/an)		2.219
Total VNE (EUR/an)		2.219
Rata de capitalizare		8,25%
Multipliator		12,12
<b>Valoare proprietate (EUR)</b>		<b>26.899</b>
<b>Valoare proprietate (LEI)</b>		<b>133.880</b>

**ANEXA nr.2**

**ABORDAREA PRIN PIATĂ**  
**METODA COMPARAȚIEI DIRECTE(TEREN)**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind proprietăți similare.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre proprietăți, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Proprietățile comparabile selectate sunt amplasate în aceeași zonă de piață specifică și sunt descrise mai jos.

Analiza proprietății subiect cu proprietățile selectate este prezentată în următorul tabel:

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren(mp)	430	670	401	665	385
Preț oferta/vanzare(euro/mp)		970,15	872,82	947,37	779,22
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>					
Tipul comparabilei(vanzare/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica(%)		-10%	-10%	-10%	-5%
Ajustare(euro/mp)		-97,02	-87,28	-94,74	-38,96
Pret estimat de tranzactie(euro/mp)		<b>873,14</b>	<b>785,54</b>	<b>852,63</b>	<b>740,26</b>
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		873,14	785,54	852,63	740,26
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		873,14	785,54	852,63	740,26
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		873,14	785,54	852,63	740,26
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00



Preț ajustat(euro/mp)		873,14	785,54	852,63	740,26
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
<b>Localizare</b>	Gheorgheni	similar	similar	similar	similar
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat(euro/mp)</b>		<b>873,14</b>	<b>785,54</b>	<b>852,63</b>	<b>740,26</b>
<b>Caracteristici fizice</b>					
<b>Suprafata teren(mp)</b>	430	670	401	665	385
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Destinatie/utilizare</b>	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Acces</b>	asfalt	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Topografie/relief</b>	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Forma/deschidere</b>	regulata/33	regulata/ 14,5	regulata/ 12,68	regulata/ 14,12	regulata/ 13,91
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Alte elemente</b>	nu e cazul	const. demol.	const.d emol.	const. demol.	const. demol.
Ajustare(%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare(euro)		-43,66	-39,28	-42,63	-37,01
Total ajustare caracteristici fizice(%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		-43,66	-39,28	-42,63	-37,01
<b>Preț ajustat(euro/mp)</b>		<b>829,48</b>	<b>746,26</b>	<b>810,00</b>	<b>703,25</b>
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren construibil	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat(euro/mp)</b>		<b>829,48</b>	<b>746,26</b>	<b>810,00</b>	<b>703,25</b>
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		43,66	39,28	42,63	37,01
Ajustare totală procentuala absoluta(%)		5%	5%	5%	5%
Numar ajustari		1	1	1	1
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)</b>		703,25			
<b>VALOARE DE PIATA</b>		<b>302.396 €, echivalent 1.505.100 lei</b>			

### Explicația ajustărilor:

#### Marja de negociere:

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzătorii, cu agenți imobiliari, s-a stabilit valoarea nominală pe care proprietarul este dispus să o negocieze, valoare exprimată apoi procentual, din prețul de ofertă.

#### Drepturi de proprietate transmise:





Prețul tranzacției se bazează pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea studiată este în proprietatea deplină a proprietarului și este considerată liberă de sarcini. Datorită faptului că proprietățile comparabile au dreptul de proprietate neafectat de sarcini, ajustarea este nulă.

#### Condiții de finanțare:

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei similare datorită surselor de finanțare: surse proprii sau surse atrase prin împrumuturi (credite bancare, leasing, etc.). În situația studiată proprietățile au aceleași surse de finanțare (surse proprii), motiv pentru care nu se aplică nici o ajustare.

#### Condiții de vânzare:

Se referă la motivațiile vânzătorului și/sau ale cumpărătorului de a tranzacționa dreptul de proprietate. Toate comparabilele au aceleași condiții de vânzare/închiriere, independent, la piață, nefiind necesară vreo ajustare.

#### Condiții de piață:

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzătorii, cu agenții imobiliari legate despre actualitatea și realitatea datelor din ofertele acestora s-a desprins concluzia că toate acestea sunt valabile la data evaluării, motiv pentru care nu s-a aplicat nici o ajustare.

#### Localizare:

Ajustarea pentru localizare a fost făcută la prețul validat de piață pentru aria specifică față de proprietatea subiect, valoare exprimată apoi procentual, din prețul de ofertă.

#### Acces la proprietate:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat cu procente reprezentând prețul validat de piață pentru aria specifică, față de proprietatea subiect, în cazul în speță fiind nule, accesul fiind făcut pe drumuri asfaltate.

#### Destinația terenului:

Atât terenul subiect, cât și terenurile comparabile au aceeași utilizare, respectiv administrativ-comercială, motiv pentru care ajustările sunt nule.

#### Utilități:

Diferențele de echipare cu utilități dintre terenul subiect și terenurile comparabile au fost ajustate la prețul unitar obținut de la personalul firmelor ce execută racordări și lucrări de conectare la rețelele de utilități.

#### Suprafața terenului:

Ajustările pentru diferențele între suprafața terenului studiat și cele ale terenurilor comparabile s-au calculat prin înmulțirea, în medie, cu 5% pentru fiecare 1000 m diferență, respectiv cu valoarea exprimată procentual, recunoscută de piață.

#### Topografie/relief:

Atât terenul subiect, cât și terenurile comparabile au aceeași topografie, respectiv sunt terenuri plane, motiv pentru care ajustările sunt nule.

#### Forma/deschidere:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat cu procente reprezentând prețul validat de piață pentru aria specifică, față de proprietatea subiect, fiind ajustate negativ comparabilele în situația în care terenul subiect nu are deschidere la un drum de acces, sau forma este neregulată.

#### Alte elemente:





Proprietățile comparabile nu prezintă elemente distinctive diferite altele decât celeamintite mai sus, motiv pentru care ajustările sunt nule.

Valoarea de piață estimată a fost selectată ca fiind cea a comparabilei cu corecțiile brute totale cele mai mici ,respectiv cu numărul cel mai mic de ajustări aplicate.

### COMPARABILE UTILIZATE

**Teren pretabil pentru constructii | 670mp | Front 14,5m | Gheorgheni**

970.15 € / mp **650.000 €**



#### **Descriere**

Va oferim spre vanzare un teren in suprafata de 670 mp, cu doua case insiruite (renovabile sau demolabile) pe acesta, amplasat in cartierul Gheorgheni, in zona strazii Vasile Lupu. Printre punctele de interes ale zonei putem aminti: unitati scolare, magazine, statii ale mijloacelor de transport in comun, etc. Terenul dispune un front la strada, iar deschiderea este de 14,5 ml. Pe teren exista la momentul actual 2 constructii cu CF-uri individuale (2 case insiruite). Conform PUG-ului, terenul dispune de urmasorii indici urbanistici: - UTR Lip - POT 35 % - CUT 0.9 - Regim de inaltime Hmax = 12m Proprietatea este situata intr-o zona foarte accesibila spre punctele de interes major. Pe teren exista posibilitatea de a construi o casa unifamiliala sau un duplex. Utilitatile de care dispune sunt: curent electric, apa, canalizare, gaz.

ID anunț: XAHI1306I Actualizat în: 17.12.2024

Suprafață teren: **670 mp**

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **14.5 m**

Nr fronturi stradale: **1**

Utilități

**Apa Canalizare Gaz Curent**

Amenajare strazi

**Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal**

Alte caracteristici

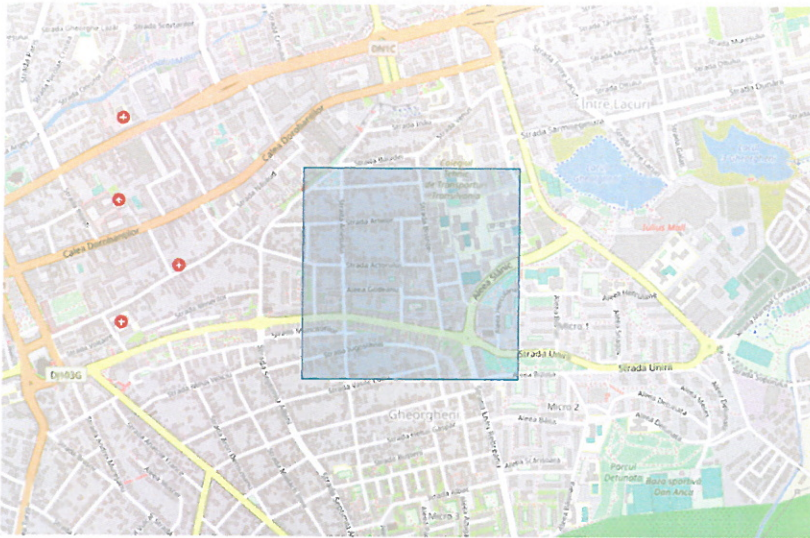
**Oportunitate de investiție La șosea Acces auto Teren împrejmuit**

Comision

**standard**







(<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cluj-napoca-gheorgheni-670mp-249014348>)

### Oportunitate/Zona Strazii Liviu Rebreanu/Cartier Gheorgheni

872.82 € / mp **350.000 €**

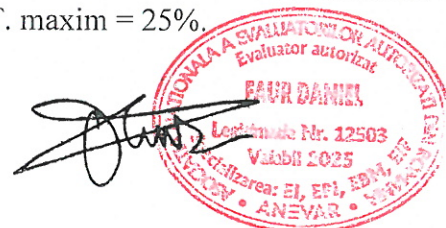


#### Descriere

Va propunem spre vanzare un teren in Cluj-Napoca, Cartierul Gheorgheni, in zona strazii Liviu Rebreanu, la mica distanta fata de Interservisan. Terenul detine o suprafata de 401 metri patrati cu front la strada de 12.68 metri si este pretabil pentru locuinta individuala, locuinte semicolective cu spatiu de servicii si doua apartamente. Reglementari Urbanistice (UTR LIP) Utilizari admise: -Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine. -Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Regimul de inaltime maxim admis: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R - Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public. -Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. -Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m. Procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Locuinte, alte utilizari admise: P.O.T. maxim = 35% Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private: P.O.T. maxim = 25%.

ID anunț: XFOB13007 Actualizat în: 13.03.2025

Suprafață teren: **401 mp**









Zonificare (UTR LIP): Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine. POT Maxim: 35% CUT : 0.9 Suprafata: 665mp. Avantaje: Localizare Premium:

ID anunț: XASI13046 Actualizat în: 25.06.2024

Suprafață teren: 665 mp

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **14.12 m**

Nr fronturi stradale: **1**

## Facilități

Utilități

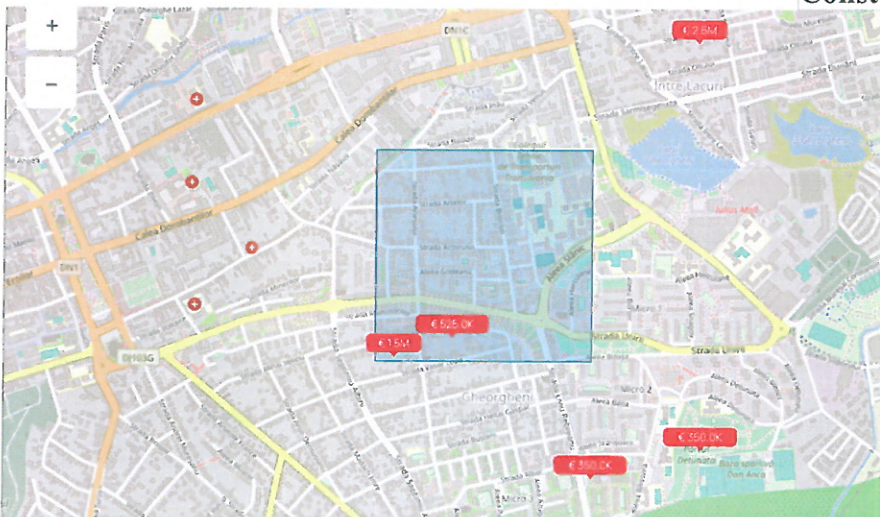
Apa Canalizare Gaz Curent

Amenajare strazi

Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal

Alte caracteristici

Construcție demolabilă Teren împrejmuit



(<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cluj-napoca-gheorgheni-665mp-224386178>)

## Oportunitate/Zona Strazii Liviu Rebreanu/Cartier Gheorgheni

779.22 € + TVA / mp **300.000 € + TVA**



Descriere





Va propunem spre vanzare un teren in Cluj-Napoca, Cartierul Gheorgheni, in zona strazii Liviu Rebreanu, la mica distanta fata de Interservisan. Terenul detine o suprafata de 385 metri patrati cu front la strada de 13.91 metri si este pretabil pentru locuinta individuala, locuinte semicolective cu spatiu de servicii si doua apartamente. Reglementari Urbanistice (UTR LIP) Utilizari admise: -Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. -Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Regimul de inaltime maxim admis: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R - Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. -Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. - ID anunț: XFOB1300KActualizat în: 14.04.2025

Suprafață teren:**385 mp**

Tip teren:**Construcții**

Clasificare teren:**Intravilan**

Front stradal:**13.91 m**

Nr fronturi stradale:**1**

## Facilități

Utilități

**Apa****Canalizare****Gaz****Curent**

Amenajare strazi

**Asfaltate****Mijloace de transport in comun****Iluminat stradal**

Alte caracteristici

**Construcție demolabilă****La șosea****Acces auto**



(<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-cluj-napoca-gheorgheni-385mp-258123253>)

**NOTA:** Toate proprietățile comparabile au fost verificate și completate telefonic, ocazie cu care s-a confirmat veridicitatea informațiilor conținute în oferte.





**ABORDAREA PRIN COST**  
**METODA COSTURILOR SEGREGATE**

*Abordarea prin cost*, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este recunoscută în multe țări. În orice aplicație, *abordarea prin cost* estimează valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

În cazul studiat, pentru calculul costului de nou (CIB) al clădirii, am aplicat **metoda costurilor segregate**, care utilizează costuri unitare pe diferitele componente ale construcției, pe care am diminuat-o apoi cu deprecierea cumulată pentru a afla valoarea clădirii la data evaluării, (CIN).

Pentru a afla valoarea la data evaluării (CIN), trebuie aplicate corecții asupra valorii de mai sus, datorate deprecierei totale (**Dt**), după cum urmează:

$$Dt = Uf + Df + De ,$$

în care

**Uf** = deprecierea (uzura) fizică

**Df** = deprecierea funcțională

**De** = deprecierea economică

**1. Uzura fizică** este o pierdere de valoare a unei proprietăți cauzată de utilizare, deteriorare, trecerea timpului, suprasolicitare și alți factori similari de natură fizică. Aceasta poate fi:

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

S-a calculat doar uzura fizică nerecuperabilă, întrucât nu au fost identificate elemente de construcție pentru care costurile de reparație/reamenajare să ducă la sporirea valorii construcției cu o valoare mai mare decât costul.

Pentru calculul uzurii fizice s-a folosit analiza *vârsta efectivă / durata de viață utilă*, conform căreia

$$Uf\% = Vef / DVUN \times 100$$

unde,

**Vef** = vârsta efectivă, care este o vârstă estimată a unei proprietăți în comparație cu una nouă, în funcție de starea în care se află. Vârsta cronologică este conform informațiilor furnizate, 56 ani, însă datorită investițiilor făcute de la data PIF (reparații, reamenajări, etc.), ținând cont de standardul construcției, materialele, instalațiile și alte indicii regăsite cu ocazia inspecției, precum și de istoricul utilizării clădirii subiect, evaluatorul autorizat va aplica raționamentul profesional pentru a ilustra starea clădirii la data evaluării. Se estimează astfel, o vârstă efectivă de 45 ani.

**DVUN** = durata de viață utilă normală, care este numărul de ani în care se preconizează utilizarea unui activ nou la sfârșitul cărora activul este retras din exploatare (Catalogul CETR P-135).

Astfel, în urma inspecției făcute și conform cu Tabel 35 fișa 1.6.2.1 din Catalogul CETR, pentru starea tehnică bună, la vârsta efectivă de 45 ani pentru construcție, deprecierea fizică normală (**Dfn**) este 46 %.

**2. Deprecierea funcțională (Df)** reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de ineficiențe sau neadecvări funcționale în raport cu un substitut nou, cu o tehnologie modernă, mai eficient în exploatare.

În cazul proprietății obiect al raportului nu s-a identificat vreun element de depreciere funcțională, aceasta fiind nulă.







Suprafața utilă totală, rezultată prin însumarea suprafeței utile a tuturor cabinetelor medicale din clădire este de 379,92 mp.

Dacă împărțim valoarea actuală (CIN) obținută, la suprafața utilă totală, vom obține costul de înlocuire net pentru un metru de suprafață utilă :

$$\begin{aligned} 421.603 \text{ euro} / 379,92 \text{ mp} &= 1.109,71 \text{ euro/mp arie utilă ,} \\ \text{respectiv valoarea apartamentului va fi, rotunjit,} \\ 1.109,71 \text{ euro/mp} \times 15,89 \text{ mp} &= 17.633 \text{ euro} \end{aligned}$$

La valoarea construcției se adaugă și valoarea cotei de teren deținută (conform Anexa nr.2), rotunjit,  
 $17,98 \text{ mp} \times 703,25 \text{ euro/mp} = 12.644 \text{ euro}$

Se va obține valoare estimată a proprietății, respectiv,

$$\mathbf{V_p = 30.277 \text{ euro, echivalent 150.695 lei}}$$

#### ***ANEXA nr.4***

#### **ALTE ANEXE**

- copii extrase CF
- planuri, relevee
- imagini foto



**CARTE FUNCİARĂ NR. 286646-C1-U4**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 286646-C1-U4 Cluj-Napoca

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:186177  
Nr. cadastral vechi:22617-C1-U4

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Al Baita, Nr. 9, Et. 1, Ap. 4, Jud. Cluj

Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	286646-C1-U4	-	15,89	418/10000	1798/4300 0	Apartament nr. 4, situat la etaj, cu destinația cabinet , având suprafața utilă de 15.89mp, cote p.i.c. 4.18%, înscrise în CF Colectiv nr. 286646-C1. Teren atribuit: 17.98/430

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>36043 / 09/04/2009</b>		
Act nr. 0 (Hotararea nr. 159/30.07.2008, emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ, Hotararea nr. 44/18.03.2009 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ , documentatie cadastrala nr. 1068/08.01.2009);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) JUDEȚULUI CLUJ ÎN ADMINISTRAREA		
2) CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ, CIF:4288110		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 186177)		
<b>74292 / 02/06/2014</b>		
Act Administrativ nr. 71, din 28/03/2014 emis de Judetul Cluj/Consiliul Judetean;		
B2	Se noteaza modificarea cotei din partile de uz comun din 776/10000 in 418/10000 si modificarea cotei de teren din 33/340 in 1798/43000;	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Al Baita, Nr. 9, Et. 1, Ap. 4, Jud. Cluj

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, holuri,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	286646-C1-U4	-	15,89	418/10000	1798/43000	Apartament nr. 4, situat la etaj, cu destinația cabinet, având suprafața utilă de 15.89mp, cote p.c. 4.18%, înscrise în CF Colectiv nr. 286646-C1. Teren atribuit: 17.98/430

Neutilizabil în Circularea  
Civilă

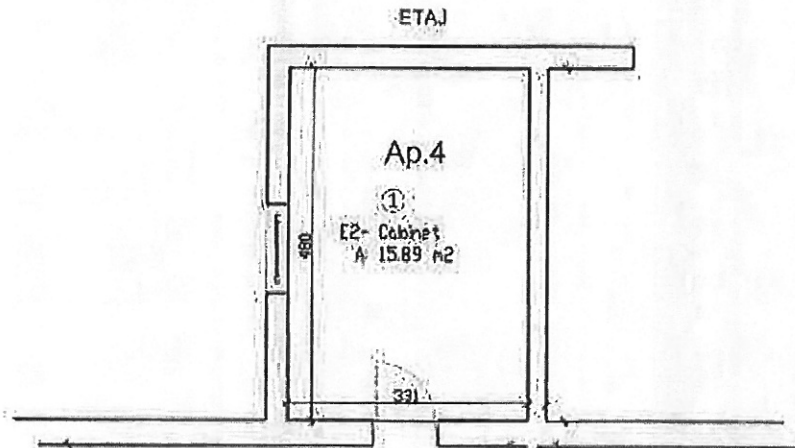
# RELEVU APARTAMENT NR. 4

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	430mp	Cluj- Napoca, Aleea Balta nr. 9, jud. Cluj	
Cartea Funciara Colectiva nr.		UAT	CLUJ-NAPOCA
Cod Unitate Individuala (U)		CF Individuala	

*Daniana Dana Maria  
crista. 26.03/2013*

*+1/6 din ap/5*



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet	15.89
Suprafata Utila = 15.89mp		
Suprafata Totala = 15.89mp		

Executant: Bondor Claudiu	Data:
Aut. Seria RO-CF-F ALL ORIGINE Nr. 0022	03.03.2013

Verificat:	Data:
------------	-------



