

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

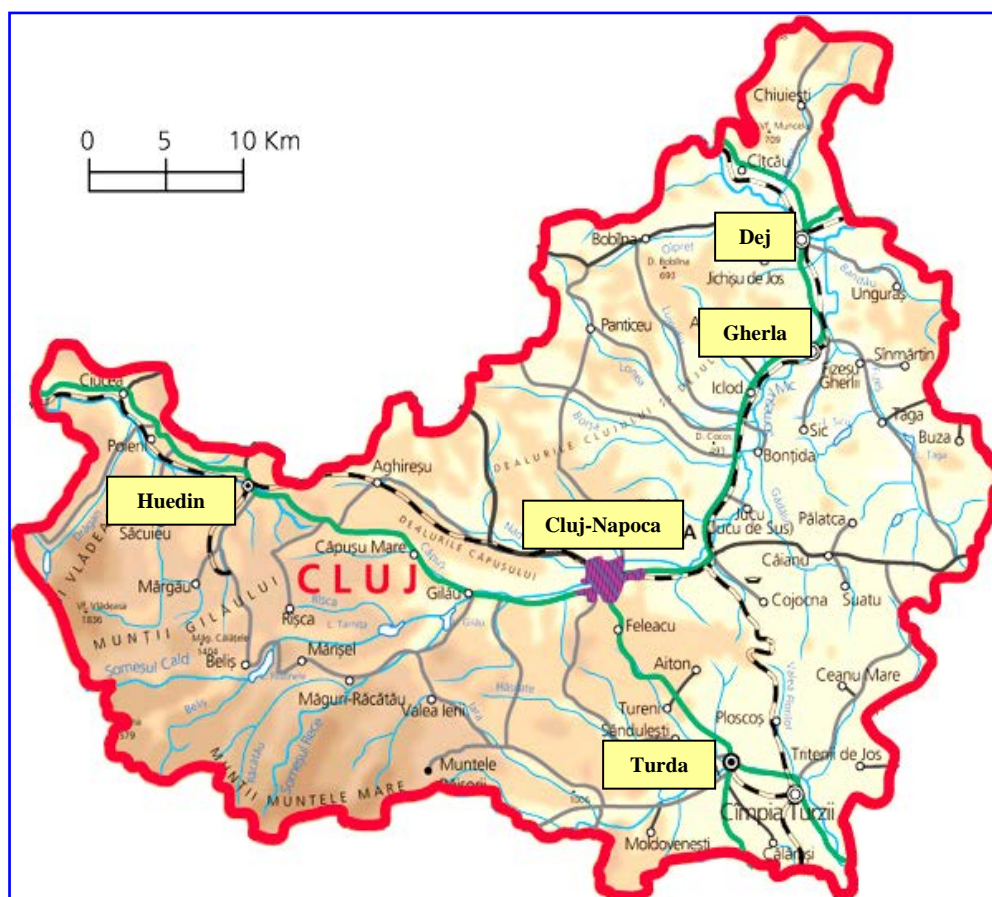
Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

NB 1627 / 13.12.2012

RAPORT EVALUARE

FOND IMOBILIAR JUDEȚUL CLUJ

2013



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

RAPORT DE EVALUARE

(sinteza)

1. Client (Beneficiar)	Camera Notarilor Publici Cluj;
2. Executant	s.c. Napoca Business s.r.l.;
3. Proprietăți evaluate	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin;
4. Scopul evaluării	Estimarea valorii orientative de circulație ale proprietăților imobiliare mai sus amintite, pentru uzul <i>beneficiarului</i> (pentru stabilirea taxelor), la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare, în conformitate cu Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal , cu modificările ulterioare;
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul <i>raport de evaluare</i> se referă la <i>valoarea orientativă de circulație</i> , având ca reper <i>valoarea de piață</i> a proprietăților imobiliare în speță. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SIE 2011), valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Având în vedere faptul că referințele din Codul Fiscal vizează noțiunea de <i>valoare de circulație</i> , estimările din prezentul <i>raport de evaluare</i> a fost elaborat în afara SIE, dar având în vedere recomandările acestora. Datorită aplicabilității limitate a prevederilor SIE și a evoluției recente (și de perspectivă) a pieței imobiliare – în declin, prezentul <i>raport de evaluare</i> reprezintă în fapt o culegere de prețuri (ajustate) de oferte de la data evaluării și de tranzacții recente de proprietăți imobiliare din cadrul fondului imobiliar în speță.
6. Perioada inspecției	09.11-20.11.2012;
7. Data raportului de evaluare	21.11.2012;
8. Rezultatul evaluării	Opinia <i>evaluatorului</i> este exprimată în tabelele anexe, aferente localităților din circumscripțiile judecătoriilor menționate mai sus.

ing. Alexandru Gliga

Evaluator Proprietăți Imobiliare

Membru Acreditat ANEVAR

Nr. legitimație 7135

www.napocabusiness.ro

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

RAPORT DE EVALUARE

1. DATE GENERALE

- ◆ **Client (Beneficiar): Camera Notarilor Publici Cluj;**
- ◆ **Proprietăți evaluate:** fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor **Judecătoriilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin;**
- ◆ **Scopul evaluării:** estimarea **valorii orientative de circulație** ale proprietăților imobiliare mai sus amintite, pentru uzul *beneficiarului* (pentru stabilirea taxelor), la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare, **în conformitate cu Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal**, cu modificările ulterioare;
- ◆ **Considerente privind tipul de valoare estimat:**
 - Estimările din prezentul *raport de evaluare* se referă la *valoarea orientativă de circulație*, având ca reper *valoarea de piață* a proprietăților imobiliare în speță.
 - Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SIE 2011), **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**
 - Având în vedere faptul că referințele din Codul Fiscal vizează noțiunea de *valoare de circulație*, estimările din prezentul *raport de evaluare* a fost elaborat în afara SIE, dar având în vedere recomandările acestora.
 - Datorită aplicabilității limitate a prevederilor SIE și a evoluției recente (și de perspectivă) a pieței imobiliare – în declin, prezentul *raport de evaluare* reprezintă în fapt o culegere de prețuri (ajustate) de oferte de la data evaluării și de tranzacții recente de proprietăți imobiliare din cadrul fondului imobiliar în speță.
- ◆ **Perioada inspecției:** 09.11-20.11.2012;
- ◆ **Data raportului de evaluare:** 21.11.2012;
- ◆ **Moneda raportului de evaluare:** rezultatele cuprinse în prezentul *raport* sunt exprimate în LEI;
- ◆ **Valabilitatea evaluării:** pentru anul 2013, conform precizărilor din Codul Fiscal, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare.

2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- ◆ acest *raport* este destinat exclusiv *beneficiarului* și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el);
- ◆ estimările valorilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- ◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este integral;
- ◆ informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai autorităților locale, reprezentanți ai *beneficiarului*, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

- ◆ proprietățile imobiliare evaluate au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență, care ar putea să influențeze valoarea acestora;
- ◆ se presupune că proprietățile evaluate sunt în stare tehnică bună, sunt exploatate după principiul celei mai bune utilizări și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- ◆ datele rezultate din evoluțiile recente ale pieței imobiliare specifice sunt cele care au stat la baza aplicării metodelor și tehnicilor de evaluare și la baza concilierii rezultatelor;
- ◆ *evaluatorul*, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la evaluarea fondului imobiliar în speță;
- ◆ rezultatele din prezentul *raport* sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
- ◆ posesia acestui *raport* sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

3. **DESCRIEREA PIEȚEI IMOBILIARE**

- ◆ **Limitele geografice ale pieței imobiliare:** proprietățile imobiliare evaluate sunt plasate în intravilanul și extravilanul localităților județului Cluj, în zone urbane și rurale.
- ◆ **Gradul de construire:** este unul extrem de variat, de la limita superioară reprezentată de construcții tip cartiere cu blocuri de locuințe, sedii de societăți comerciale și ale autorităților locale, până la limita inferioară reprezentată de suprafețe mari de teren agricol.
- ◆ **Utilizarea terenului:** este variată – de la terenuri cu destinație agricolă (productive sau neproductive), la terenuri pentru construcții rezidențiale și industriale/logistice.
- ◆ **Tendențele pieței imobiliare și raportul cerere/ofertă:** în ultima perioadă de timp trendul pieței imobiliare a fost unul în declin (trend care se va păstra probabil și în perioada următoare), existând un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul că, în general, oferta depășește numeric cererea; raportul între cerere și ofertă este diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acesteia; declinul pieței imobiliare s-a manifestat mai accentuat pe anumite segmente de piață: terenuri extravilan, terenuri intravilan, apartamente situate în localități limitrofe orașelor, spații industriale, spații comerciale etc.; o influență semnificativă asupra trendului pieței imobiliare l-a avut și îl are criza economică mondială, înăsprirea condițiilor de creditare și programele de tip „prima casă”.
- ◆ **Schimbări în utilizarea terenului:** unele societăți comerciale sau investitori privați, care au achiziționat proprietăți imobiliare de tip teren agricol, au scos respectivul teren din circuitul agricol și l-au utilizat pentru edificarea unor facilități industriale/comerciale/logistice sau construcții rezidențiale.
- ◆ **Utilizarea construcțiilor:** în zonele în speță, construcțiile sunt utilizate atât pentru locuit, cât și ca sedii de societăți comerciale și instituții; există investitori care au achiziționat proprietăți imobiliare în intravilanul orașului Cluj-Napoca, au demolat vechile construcții și au construit (sau construiesc) imobile de factură modernă cu destinații diverse – sedii de firme, birouri, blocuri de locuințe sau case.
- ◆ **Surse de informare:**
 - agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), cotidienele și publicațiile de profil locale și centrale, alte reviste de specialitate etc.;
 - mass-media locale și naționale;
 - date de la Direcția Județeană de Statistică și alte autorități locale;
 - date de la reprezentanți ai *beneficiarului*;
 - literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare și baza de date a *evaluatorului*.
- ◆ **Concluzii:** piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de proprietăți imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare/ofertare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare, în principal, de marile investiții în curs sau anunțate – continuarea

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

construcției autostrăzii, investițiile unor mari companii transnaționale, construcția unor micro-cartiere rezidențiale și a altor obiective industriale din zonele urbane și conexe acestora; pe piața imobiliară în speță este de așteptat ca trendul de reducere a prețurilor de tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

- ◆ **Tipuri de proprietăți imobiliare:** prezentul *raport de evaluare* se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare:
 - terenuri extravilan (agricol sau neagricol);
 - păduri, livezi, vii;
 - luciu de apă (*pentru acest tip de proprietate imobiliară nu s-a putut estima un trend, datorită tranzacțiilor rare și a prețurilor de tranzacționare semnificativ diferite*);
 - terenuri intravilan (pentru construcții sau alte destinații decât construcția de clădiri);
 - case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești aferente);
 - case de vacanță și cabane (cu teren aferent);
 - apartamente;
 - spații comerciale;
 - spații pentru birouri și spații administrative;
 - spații cu destinație industrială și/sau logistică;
 - anexe spații comerciale/industriale/administrative/logistice (șopron, copertină etc.).
- ◆ **Utilități:** la estimarea valorilor proprietăților imobiliare mai sus amintite au fost luate în considerare, pentru fiecare în parte, utilitățile specifice zonei, disponibile la data evaluării.

5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Estimarea valorilor proprietăților din fondul imobiliar evaluat s-a făcut prin aplicarea coroborată, după caz, atât a tehnicilor de analiză statistică, cât și – orientativ – a tehnicilor aferente abordărilor în evaluare, respectiv:

- *abordarea prin piață;*
- *abordarea prin cost;*
- *abordarea prin venit.*

Abordările în evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată, utilizând una, două sau toate cele trei abordări menționate, în funcție de specificul proprietăților imobiliare și luând ca bază datele de piață obținute din și de la sursele de informare.

Au existat cazuri în care a fost aplicabilă doar abordarea prin cost, datorită inexistenței unor tranzacții recente – cazuri în care s-au utilizat și tehnici de extrapolare a rezultatelor dintr-o anumită zonă și/sau tip de proprietate la zone învecinate și/sau tip similar de proprietate.

Proprietățile imobiliare complexe și specifice unei anumite activități umane, care nu pot fi cuprinse în tipurile de proprietăți imobiliare descrise la pct.-ul 4, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industriale complexe, care se tranzacționează „la pachet” și, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agroturistice, benzinării – estimarea valorii acestora face obiectul evaluării afacerii, și nu doar ca proprietate imobiliară; terenuri de formă, pantă și/sau consistență atipice etc.).

6. ALEGEREA VALORILOR FINALE

Estimările valorilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* sunt prezentate în tabelele anexe, pe circumscripții judecătorești, localități și tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

(în LEI – conform solicitării *beneficiarului*) orientative de potențială tranzacționare, care cuprind majoritatea datelor de piață colectate și rezultatele estimărilor (au fost excluse valorile atipice și/sau cele care se aflau sub un prag mediu general).

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului *raport*;
- valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori, de natură predictivă și subiectivă;
- valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor și tehnicilor utilizate în evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării (perioada noiembrie 2012);
- valorile estimate – reprezentând în fapt o culegere de prețuri (ajustate) de oferte de la data evaluării și tranzacții recente de proprietăți imobiliare din cadrul fondului imobiliar în speță – se referă la cazul general, netrătând cazurile speciale și/sau atipice particulare;
- nu este adecvat ca valorile estimate să fie utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cele menționate în *raport*, cum ar fi procese de expropriere – acestea reprezentând cazuri speciale de transfer de drept de proprietate.

7. CONCLUZII

Rezultatele din prezentul *raport de evaluare* se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru *beneficiar*, dar și o prezentare valorică a pieței imobiliare din localitățile de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin.

Rezultatele și concluziile din *raportul de evaluare* nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță (în plan local sau general).

Raportul de evaluare tratează regula (comportamentul mediu) de pe piața imobiliară în speță și nu poate cuprinde/trata excepțiile care apar în evoluția pieței imobiliare.

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în *raport* se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există valori estimate.

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

ANEXE

- **Anexa nr.1:** Centralizator al estimărilor valorilor orientative de circulație ale proprietăților imobiliare din cadrul fondului imobiliar din localitățile circumscripției Judecătoriei Cluj-Napoca;
- **Anexa nr.2:** Centralizator al estimărilor valorilor orientative de circulație ale proprietăților imobiliare din cadrul fondului imobiliar din localitățile circumscripției Judecătoriei Dej;
- **Anexa nr.3:** Centralizator al estimărilor valorilor orientative de circulație ale proprietăților imobiliare din cadrul fondului imobiliar din localitățile circumscripției Judecătoriei Turda;
- **Anexa nr.4:** Centralizator al estimărilor valorilor orientative de circulație ale proprietăților imobiliare din cadrul fondului imobiliar din localitățile circumscripției Judecătoriei Gherla;
- **Anexa nr.5:** Centralizator al estimărilor valorilor orientative de circulație ale proprietăților imobiliare din cadrul fondului imobiliar din localitățile circumscripției Judecătoriei Huedin.

Notă: acest raport de evaluare (inclusiv anexele) a fost întocmit în **116 exemplare**, din care 115 exemplare pentru *beneficiar* și 1 exemplar pentru arhiva *evaluatorului*.

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

RECOMANDĂRI PRIVIND UTILIZAREA TABELELOR CU ESTIMĂRI

1. Generalități

- ◆ în tabele sunt indicate valori în LEI, aferente suprafeței unitare (metru pătrat – mp) exprimate specific pe tipuri de proprietate imobiliară;
- ◆ suprafețe (în sensul prezentului *raport de evaluare*):
 - suprafața terenului (St);
 - suprafața construită (Sc): amprenta pe sol a construcției (la cota „0” a construcției);
 - suprafața construită desfășurată (Scd): suma pe nivele a suprafețelor exterioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - suprafața utilă (Su): suma pe nivele a suprafețelor interioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - coeficient statistic mediu de transformare: $Su = Scd \times 0,85$; $Scd = Su / 0,85$;
- ◆ unitatea de suprafață se referă, după caz, la:
 - metru pătrat – în cazul terenurilor;
 - metru pătrat de suprafață utilă (Su) – în cazul apartamentelor;
 - metru pătrat de suprafață construită desfășurată (Scd) – în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- ◆ locația (în sensul prezentului *raport de evaluare*): indică localizarea proprietății imobiliare, funcție de zone specifice (identificate/constatate de *evaluator*) de piață imobiliară, cartiere etc.

2. Tipuri generale de proprietate imobiliară

- ◆ Apartamente:
 - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate funcție de suprafața utilă (Su):
 - apartamente cu suprafața utilă până la 40 mp;
 - apartamente cu suprafața utilă cuprinsă în intervalul 40-70 mp;
 - apartamente cu suprafața utilă de peste 70 mp;
 - valorile se referă la apartamente „locuibile”: finalizate, finisate și cu utilități funcționale;
- ◆ „Teren intravilan” (în sensul prezentului *raport de evaluare*):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există și/sau pe care pot fi edificate sau nu construcții (clădiri);
 - tipul terenului – intravilan – este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de Carte Funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- ◆ Construcție – casă (în sensul prezentului *raport de evaluare*):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) pentru:
 - casă cu structură din lemn (inclusiv cabane și case de vacanță), chirpici etc.;
 - casă cu structură din piatră, cărămidă, bca, beton etc.;
 - tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de Carte Funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
 - valorile se referă la construcții – case „locuibile”: finalizate, finisate și cu utilități funcționale;
- ◆ Alte construcții (în sensul prezentului *raport de evaluare*):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) funcție de tipul construcției, astfel:
 - construcții – spații de birouri/administrative;

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

- construcții – spații comerciale;
- construcții – spații industriale/logistice (structură metalică);
- construcții – spații industriale/logistice (structură beton armat, bca, cărămidă etc.);
- anexe (lemn, tablă etc.) – șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești etc.;
- anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.) – șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești etc.;
- tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de Carte Funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- valorile se referă la construcții „exploatabile”: finalizate, cu finisaje adecvate exploatării, utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- ◆ **Teren extravilan (în sensul prezentului *raport de evaluare*):**
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, funcție de tipul/categoria acestora astfel:
 - teren extravilan „agricol” (arabil/productiv etc.);
 - teren extravilan „neagricol” (pășune, fâneață etc.);
 - teren extravilan „pădure”;
 - teren extravilan „livadă, vie” (în producție);
 - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de Carte Funciară și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).
- ◆ **Note:**
 - valorile pentru apartamente și alte tipuri de construcții includ și valoarea cotelor părți indivize comune și a cotei părți de teren în proprietate, până la 25 mp (inclusiv);
 - apartamentele și alte tipuri de construcții (spre exemplu „apartament în casă”, „apartament de tip spațiu comercial în construcție mixtă” etc.) care au cotă parte de teren în proprietate mai mare de 25 mp vor fi tratate ca și proprietăți de tip „teren (pentru suprafața de teren în proprietate ce depășește 25 mp – cu valoarea aferentă locației în speță, din coloana ”...până la 500 mp”) + construcție (de tip apartament echivalent ca Su)”;
 - în cazul în care suprafața construcției de tip „apartament” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență, conform locației, după cum urmează:
 - la apartament cu 1 cameră (inclusiv garsonieră) se consideră valoarea aferentă unui apartament cu Su = 30 mp;
 - la apartament cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unui apartament cu Su = 55 mp;
 - la apartament cu 4 camere sau mai multe, se consideră valoarea aferentă unui apartament cu Su = 80 mp;
 - în cazul în care suprafața construcției de tip „casă” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență după cum urmează:
 - la casă cu 1 cameră se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 50 mp;
 - la casă cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 80 mp;
 - la casă cu 4-5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 120 mp;
 - la casă cu peste 5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 150 mp;
 - pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă în zona de la limita cu extravilanul municipiului Cluj-Napoca și a localităților limitrofe acestuia, a cărui locație este la

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de bransare posibilă la orice tip de utilități (în ordine: curent electric, apă, gaz, canalizare etc.) – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor implicate în transferul dreptului de proprietate – valoarea se va determina conform datelor din tabelele anexate, exclusiv pentru localitățile/zonele/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana în speță);

- o valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism – se va determina astfel:

valoare teren intravilan (afărent locației în speță, din coloana ”...până la 500 mp”) x 0,05
(respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan afărent locației în speță).

3. Modul de utilizare a tabelor cu estimări

- ◆ pentru identificarea în tabele a valorii afărente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
 - o se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);
 - o se identifică zona de dispunere: localitatea, zona și locația (inclusiv după indexul de străzi și numărul administrativ – unde este cazul);
 - o se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren și construcție), anexe;
 - o se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare și apoi se calculează valoarea afărentă proprietății imobiliare în speță;
- ◆ calculul valorii afărente proprietății în speță se face după principiul:

valoarea proprietății (V_p) = valoarea terenului (V_t) + valoarea construcției (V_c)

Obs.: valoarea terenului se ia în considerare pentru întreaga suprafață afărentă proprietății imobiliare în speță (din suprafața de teren NU se scad suprafețele ocupate de construcții!)

◆ **exemple de estimare:**

- o Cluj-Napoca, str. Observatorului (Zorilor), apartament Su = 55 mp:
$$V_p = 55 \text{ mp} \times 3.060 \text{ LEI/mp} = 168.300 \text{ LEI}$$
- o Dej, str. Fragilor (Dealul Florilor), apartament în casă (construcție din cărămidă și bca cu 4 apartamente și teren afărent 600 mp), Su = 80 mp, cota parte teren în proprietate în 150 mp:
$$V_p = 80 \text{ mp} \times 1.590 \text{ LEI/mp} + (150 \text{ mp} - 25 \text{ mp}) \times 77 \text{ LEI/mp} = 136.825 \text{ LEI}$$
- o Turda, str. Piersicului (Turda Băi), teren+casă din cărămidă, St = 550 mp, Scd = 180 mp:
$$V_p = (500 \text{ mp} \times 102 \text{ LEI/mp} + 50 \text{ mp} \times 61 \text{ LEI/mp}) + 180 \text{ mp} \times 1.520 \text{ LEI/mp} = 367.250 \text{ LEI}$$
- o Gherla, str. Parcului (zona A – Centru), apartament 2 camere cu suprafață nespecificată:
$$V_p = 55 \text{ mp} \times 1.530 \text{ LEI/mp} = 84.150 \text{ LEI}$$

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buftea, nr.7/7, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

- Gherla, str. Parcului (zona A – Centru), spațiu comercial parter bloc, Su = 90 mp, cota parte teren în proprietate în 30 mp:
 $V_p = (90 \text{ mp} / 0,85) \times 1.930 \text{ LEI/mp} + (30 \text{ mp} - 25 \text{ mp}) \times 163 \text{ LEI/mp} = 205.168 \text{ LEI}$
- Aghireșu Fabrici, teren și spații industriale cu anexe, St = 2.000 mp, hala1 pe structura metalica având Scd = 400 mp, hala2 pe structura din cărămidă având Scd = 500 mp, șopron metalic având Scd = 150 mp și casă poartă având Scd = 15 mp:
 $V_p = (500 \text{ mp} \times 22,83 \text{ LEI/mp} + 1.500 \text{ mp} \times 13,70 \text{ LEI/mp}) +$
 $+ 400 \text{ mp} \times 200 \text{ LEI/mp} + 500 \text{ mp} \times 220 \text{ LEI/mp} +$
 $+ 150 \text{ mp} \times 30 \text{ LEI/mp} + 15 \text{ mp} \times 42 \text{ LEI/mp} = 227.095 \text{ LEI}$
- Cluj-Napoca, str. Borhanci (Borhanci), teren intravilan St = 2.000 mp:
 $V_p = 500 \text{ mp} \times 160 \text{ LEI/mp} + 1.500 \text{ mp} \times 140 \text{ LEI/mp} = 290.000 \text{ LEI}$
- Cluj-Napoca, str. Borhanci (Borhanci), teren intravilan, în zona de la limita cu extravilanul, departe de utilități (conform declarației pe proprie răspundere a persoanelor implicate în transferul de drept de proprietate) St = 2.000 mp:
 $V_p = 2.000 \text{ mp} \times 41 \text{ LEI/mp} = 82.000 \text{ LEI}$
- Cluj-Napoca, str. Borhanci (Borhanci), teren intravilan, pe care nu se pot edifica clădiri conform Certificatului de Urbanism (zonă verde, zonă protejată, zonă cu interdicție de construire – traiect de conducte magistrale de gaz, traiect linie de transport energie electrică de înaltă tensiune etc.) St = 2.000 mp:
 $V_p = 2.000 \text{ mp} \times (160 \text{ LEI/mp} \times 0,05) = 16.000 \text{ LEI}$
- Cluj-Napoca, str. Borhanci (Borhanci), teren+casă din cărămidă, St = 700 mp, Scd = 200 mp:
 $V_p = (500 \text{ mp} \times 160 \text{ LEI/mp} + 200 \text{ mp} \times 140 \text{ LEI/mp}) + 200 \text{ mp} \times 1.440 \text{ LEI/mp} = 396.000 \text{ LEI}$

**Pentru orice întrebări suplimentare și nelămuriri privind raportul de evaluare vă stăm la dispoziție:
ing. Alexandru Gliga: 0730.011.935 și/sau ing. Moldovan Ioan:0730.011.936.**

Vă mulțumim!

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Servicii profesionale de evaluare



CONTACT:

Cluj Napoca, str. Buftea nr.7/7,tel./fax +40.264.594.355;

Cluj Napoca, str. Meteor, nr.68, tel/fax +40.264.453.058

Mobil 1:+40.730.011.935; Mobil 2: +40.730.011.936

napoca.b@gmail.com; office@napocabusiness.ro

www.napocabusiness.ro