



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII  
Nr.26701 din 23.07.2026

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul Policlinică situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, înscris în CF nr.53591-C1 Câmpia Turzii în vederea stabilirii redevenței pentru prelungirea contractelor de concesiune cabinete medicale acordate în temeiul Hotărârii 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale**  
**pentru Ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii din luna iulie 2026**

**Primarul Municipiului Câmpia Turzii,**

Având în vedere:

- raportul de evaluare nr.34/07.07.2026 întocmit de către evaluator autorizat Sandu Dănuț, înregistrat sub nr.26658 din 23.07.2026
- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii, înregistrat sub nr.26699 din 23.07.2026;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art.4, alin (3) din Hotărârea nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 133 alin (1) și alin (2), art. 136 alin (1), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin (1) lit.a) și art. 327 alin (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

### PROPUN:

**Art.1** Se însușește raportul de evaluare al imobilului Policlinică situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, înscris în CF nr.53591-C1 câmpia Turzii, întocmit de către evaluator autorizat Sandu Dănuț, înregistrat sub nr.26658 din 23.07.2026.

**Art.2** Se aprobă nivelul redevenței de 11 lei/mp/lună pentru prelungirea contractelor de concesiune aferente cabinetelor medicale situate la parterul și etajul imobilului identificat la art. 1.

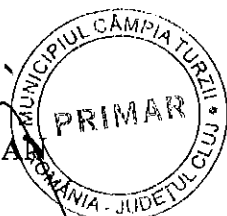
**Art.3** Se aprobă nivelul redevenței de 7,3 lei/mp/lună pentru prelungirea contractelor de concesiune aferente cabinetelor medicale situate la subsolul imobilului identificat la art. 1.

**Art.4** Prezenta hotărâre are caracter individual.

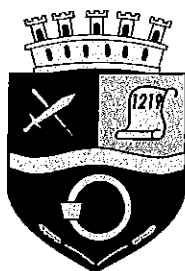
**Art.5** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Evidența și Gestiunea Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

**Art. 6** Comunicarea prezentei hotărâri se face prin intermediul Aparatului Permanent al Consiliului Local.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
Dorin Nicolae LOJIGA**



**AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
Nicolae ȘTEFAN**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII  
Nr.26699 din 23.07.2026

### REFERAT DE APROBARE

**pentru inițierea Proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul Policlinică situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, înscris în CF nr.53591-C1 Câmpia Turzii în vederea stabilirii redevenței pentru prelungirea contractelor de concesiune cabinete medicale acordate în temeiul Hotărârii 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale**

În cursul anului 2026, ajung la termenul pentru care au fost prelungite, o serie de contracte de concesiune.

În conformitate cu prevederile art. 327, alin (2) din O.U.G nr.57/2019, „În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.”

Totodată, art.4, alin (3) din Hotărârea nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale prevede ca „După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată.”

Având în vedere aspectele menționate, a fost contractată o lucrare de evaluare pentru imobilul Policlinică situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6.

Raportul de evaluare pentru acest imobil cu nr.34/21.06.2026 a fost întocmit de către EMY EVAL SRL, reprezentat de evaluator autorizat Sandu Dănuș, membru ANEVAR având legitimația nr.15927 valabilă pentru anul 2026, fiind înregistrat în instituția noastră sub nr.26658/23.07.2026.

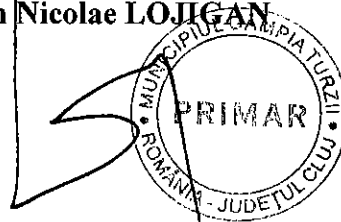
Valoarea stabilită pentru calculul redevenței a fost solicitată diferențiat pe nivelurile policlinicii și exprimată în lei/mp/lună.

În urma raportului au rezultat următoarele valori:

- 11 lei/mp/lună pentru prelungirea contractelor de concesiune aferente cabinetelor medicale situate la parterul și etajul Policlinicii;
- 7,3 lei/mp/lună pentru prelungirea contractelor de concesiune aferente cabinetelor medicale situate la subsolul Policlinicii.

În considerarea aspectelor faptice expuse, a competențelor stabilite în sarcinile consiliului local prin actele normative incidente în speță, consider necesar și oportun de a supune spre dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre în forma prezentată de inițiator.

**PRIMAR**  
**Dorin Nicolae LOJIGAN**





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CLUJ**  
**MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII**  
Nr.26702 din 23.07.2026

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Referitor la : Proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul Policlinică situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, înscris în CF nr.53591-C1 Câmpia Turzii în vederea stabilirii redevenței pentru prelungirea contractelor de concesiune cabinete medicale acordate în temeiul Hotărârii 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale**

**I. Temeiul de fapt**

Prin referatul de aprobare nr.26699 din 23.07.2026, Primarul Municipiului Câmpia Turzii a fundamentat necesitatea inițierii proiectului de hotărâre în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

**II. Temeiul de drept**

Conform art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului în calitate de compartiment de resort a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

**III. Reglementări legale incidente**

Proiectul de hotărâre are ca temei de drept prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), art. 133 alin (1) și alin (2), art. 136 alin (1), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin (1) lit.a) și art. 327 alin (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare fiind incidente și prevederile art.4, alin (3) din Hotărârea nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

**IV. Concluzii**

Proiectul de hotărâre are ca obiect de reglementare însușirea raportului de evaluare pentru imobilul Policlinică situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6.

În contextul celor arătate mai sus, se constată că sunt îndeplinite condițiile de legalitate, motiv pentru care Compartimentul Evidența și Gestiunea Patrimoniului prin Direcția Arhitect Șef emite prezentul Raport de specialitate și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de inițiator.

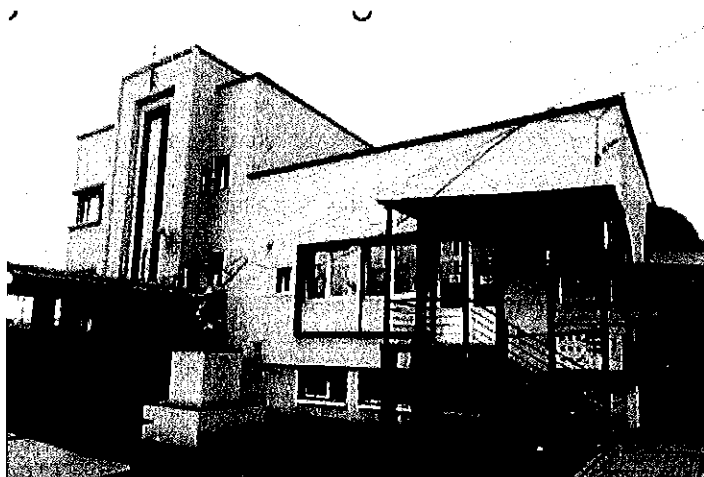
Arhitect Șef  
**Ioana-Simona ONIȘOR**

Întocmit Lucrețiu ROMAN, consilier Compartiment Evidența și Gestiunea Patrimoniului

## **Raport de evaluare**

**Stabilire redevență pentru concesiune Proprietate imobiliară:**

***Policlinica situata în  
Municipiul Campia Turzii, str. Vasile Goldis nr. 6, județ Cluj***



**Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII**

**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII**

**Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII**

**V 1redevență lunară lei /mp construit parter si etaj = 11,0 lei/mp/luna**

**V 2 redeventa lunara lei /mp construit subsol = 7,3 lei/mp /luna**

Sandu Danut  
O = SC EMY EVAL SRL  
Eu sunt autorul documentului  
22/07/2026 22:12:36 UTC+02  
Locatie: Floresti

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil

al SC EMY EVAL SRL

- Iulie 2026-

07.07.2026

Către,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII**

Vă transmit anexat raportul de evaluare pentru stabilire redevență minimă concesiune spații Policlinică , din municipiul Campia Turzii, județ Cluj, str. Vasile Goldis nr. 6, proprietate publică a PRIMĂRIEI CAMPIA TURZII.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării ( stabilire redevență), 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”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că cea mai bună utilizare a proprietății este cea de teren construit, destinație pe care o avea proprietatea la data efectuarii inspecției.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 23.06.2026, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 15.06.2026 – . Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 07.07.2026.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin cost și determinarea valorii de piață prin venit. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin venit.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, **valoarea redevenței estimate pe lună, fără TVA, este de:**

**V 1 redevență lunară/mp construit parter și etaj = 11,0 lei/mp/lună**

**V 2 redevența lunară /mp construit subsol = 7,3 lei/mp /lună la data de 07.07.2026**

Firma noastră, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, 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 evaluatori ai firmei noastre, în prezența reprezentantului firmei;

- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea

- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse

- raportul a fost realizat în conformitate Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință

- raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative

Elaborat de :

Evaluator autorizat,  
Ing . Sandu Danut

## Cuprins

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....         | 4  |
| Certificarea evaluatorului.....                                          | 5  |
| Capitolul 1 – Elemente introductive .....                                | 6  |
| Identificarea și competența evaluatorului.....                           | 6  |
| Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării .....               | 6  |
| Identificarea activului evaluat.....                                     | 6  |
| Tipul valorii estimate; definiții .....                                  | 6  |
| Data evaluării; moneda raportului .....                                  | 6  |
| Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....                   | 7  |
| Natura și sursa informațiilor utilizate .....                            | 7  |
| Ipoteze și ipoteze speciale .....                                        | 7  |
| Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....                    | 8  |
| Conformitatea evaluării cu SEV .....                                     | 8  |
| Descrierea raportului.....                                               | 9  |
| Abordarea în evaluare .....                                              | 9  |
| Capitolul 2 - Prezentarea datelor .....                                  | 9  |
| Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică ..... | 9  |
| Date despre zonă și localizare .....                                     | 10 |
| Caracteristici teren .....                                               | 11 |
| Descrierea construcției și finisajelor.....                              | 11 |
| Tipul proprietății; definirea pieței .....                               | 11 |
| Scurtă analiză a pieței imobiliare .....                                 | 12 |
| Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor .....                      | 15 |
| Cea mai bună utilizare .....                                             | 15 |
| Modul de abordare a valorii.....                                         | 16 |
| Abordarea prin costuri.....                                              | 17 |
| Valoarea terenului .....                                                 | 17 |
| Costul de înlocuire al construcției .....                                | 22 |
| Valoarea proprietății în abordarea prin costuri .....                    | 29 |
| Determinarea valorii de piață prin venit.....                            | 29 |
| Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....                   | 33 |
| Determinarea valorii de redevență .....                                  | 34 |

### Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

|                                                                                          |                        |                                                                                                                                                                           |     |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|
| Client                                                                                   |                        | PRIMARIA CAMPIA TURZII                                                                                                                                                    |     |                  |
| Utilizator                                                                               |                        | PRIMARIA CAMPIA TURZII                                                                                                                                                    |     |                  |
| Data raportului de evaluare                                                              |                        | 07.07.2026                                                                                                                                                                |     |                  |
| Data inspecției                                                                          |                        | 23.06.2026                                                                                                                                                                |     |                  |
| Data evaluării                                                                           |                        | 07.07.2026                                                                                                                                                                |     |                  |
| Evaluator autorizat                                                                      |                        | Sandu DANUT, Evaluator Autorizat EI, EPI Legitimatie 15927                                                                                                                |     |                  |
| Compania de evaluare                                                                     |                        | SC EMY EVAL SRL                                                                                                                                                           |     |                  |
| Tip proprietate                                                                          |                        | Policlinica– proprietate publică                                                                                                                                          |     |                  |
| Carte Funciara/Numar Cadastral                                                           |                        | CF 53591-C1, CAD 53591.                                                                                                                                                   |     |                  |
| Adresa proprietății                                                                      |                        | Localitatea CAMPIA TURZII, str. Vasile Goldis nr. 6, județ Cluj                                                                                                           |     |                  |
| Cartier / amplasare                                                                      |                        | Zona mediană, mixtă a localității                                                                                                                                         |     |                  |
| Anul construirii                                                                         |                        | 1937                                                                                                                                                                      |     |                  |
| Regim de înălțime                                                                        |                        | S+P+E (conform acte),                                                                                                                                                     |     |                  |
| Utilități                                                                                |                        | Energie electrică (bransat), apă (bransat), canalizare (bransat), retea gaze                                                                                              |     |                  |
| Finisaje                                                                                 |                        | Calitate satisfacatoare                                                                                                                                                   |     |                  |
| Suprafețe                                                                                | Cad 53591 -Policlinica | Policlinica - Ac = 552 mp    Adc = 1 5 3 7 mp.                                                                                                                            |     |                  |
| Proprietar                                                                               |                        | PRIMARIA CAMPIA TURZII                                                                                                                                                    |     |                  |
| Utilizare existentă                                                                      |                        | Proprietate cu destinație nerezidențială – spațiu Policlinica                                                                                                             |     |                  |
| Curs de schimb valutar                                                                   |                        | 5,2346 LEI/EUR                                                                                                                                                            |     |                  |
| VALOAREA DE PIAȚĂ estimată Pentru toata cladirea                                         |                        | 473.586                                                                                                                                                                   | EUR | 2.479.037    LEI |
| Dreptul de proprietate                                                                   |                        | Considerat deplin                                                                                                                                                         |     |                  |
| Sarcini înregistrate                                                                     |                        | Evaluatorul a avut la dispozitie un extras de Carte Funciara pentru Policlinica . Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este liber de sarcini. |     |                  |
| Observații speciale                                                                      |                        | -                                                                                                                                                                         |     |                  |
| Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / doc. Cad.) |                        | Nu s-au constatat diferente fata de documentele de proprietate.                                                                                                           |     |                  |

### **Certificarea evaluatorului**

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

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

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

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

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI

Ing. Sandu Danut

## Capitolul 1 – Elemente introductive

### Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către SC EMY EVAL SRL, prin Sandu DANUT, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15927. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la UNIQA ASIGURARI S.A.

### Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este PRIMARIA CAMPIA TURZII.

Utilizatorul este PRIMARIA CAMPIA TURZII

Scopul evaluării este stabilirea valorii de redevență pentru concesiune proprietate publică nominalizată ca obiect al evaluării la data de contractului.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară Policlinica, situată în Localitatea CAMPIA TURZII, str. Vasile Goldis nr. 6, în proprietatea PRIMĂRIEI CAMPIA TURZII.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale (descrie detaliat în cap. 2).

### Tipul valorii estimate; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adevărat este **valoarea de piață** așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **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.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

### Data evaluării; moneda raportului

Inspekția a fost realizată de Sandu Danut, la data de 23.06.2026. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 07.07.2026.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,2346 lei, valabil pentru data de 07.07.2026. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

### **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

### **Natura și sursa informațiilor utilizate**

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (care atestă dreptul de proprietate) : Extras de carte funciara vechi 7896, CF nou 53591-C1, au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate; Schita plan subsol, schita plan parter si schita plan etaj.
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025;  
prețuri libere de înredvență a spațiilor comerciale si pt. prestari servicii, prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare similare
- cataloage de costuri

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

### **Ipoteze și ipoteze speciale**

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către solicitantul evaluării;
- evaluare in baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării respectiv documente care atestă dreptul de proprietate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și re-publicate privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile

urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport ;
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;
- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație *publice* și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 6. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță

### **Conformitatea evaluării cu SEV**

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

#### **Descrierea raportului**

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

#### **Abordarea în evaluare**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin cost și cea prin venit.

Nu s-a considerat adecvată abordarea prin piață deoarece este un imobil de tip policlinică, situat în Campia Turzii și nu sunt comparabile de piața relevantă pentru acest tip de imobil, nu au fost identificate tranzacții pentru astfel de proprietăți care să poată constitui o piață relevantă a acestui tip de proprietate.

## **Capitolul 2 - Prezentarea datelor**

#### **Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Evaluarea se referă la proprietatea imobiliară constituită din „Policlinica „amplasată în Localitatea CAMPIA TURZII, str. Vasile Goldis nr. 6, județ Cluj.

*Conform actelor puse la dispoziție, proprietate se compune din:*

Construcție -Policlinica situat în str. Vasile Goldis nr. 6, jud Cluj ,CAMPIA TURZII ,CAD 2297

- **C – Construcție – Policlinica** , situat într-un imobil cu regim de înălțime S+P+ E , construcție realizată pe fundație de beton armat, structura de rezistență din stalpi și grinzi din beton armat, pereți din zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu înveliș din tablă, care este compus din :
  - La subsol: 2 casa scării, un grup sanitar, 2 coridoare, 12 încăperi
  - La parter : 2 casa scării, un grup sanitar, 2 coridoare, 14 încăperi
  - La etaj : 2 casa scării, un grup sanitar, 2 coridoare, 14 încăperi

## SC EMY EVAL SRL

Evaluări Imobiliare

Sediul Florești, str. Răzoare, Nr. 204, Ap. 1, jud. Cluj

CUI: RO 23137750 J12/4740 Firma corporativă ANEVAR 0148

Tel. 0740197407 / 0743639552

[www.EmyEval.com](http://www.EmyEval.com)

| Tronson | Scara | Nivel     | Nr. Ap. | Cod U.I. | Nr. Cf individ | Supraf. utila | Cota parti | Cota teren  | Observatii                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------|-----------|---------|----------|----------------|---------------|------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |       |           | 5       | 1        | 53591-C1-U1    |               |            |             | AP NR 5 - compus din : 5 încăperi, 1 sală, cu su=127,67 mp, cu plc policlinică de 14,53/100 , cu cota de 80,20 mp parte teren atribuit în proprietate și cota de 81,07 mp parte din teren curte                                                                                                                      |
|         |       | la parter | 8       | 2        | 53591-C1-U2    |               |            |             | apartamentul nr. 8 la parter compus din : 1 cabinet audiometrie, cu su=19,80 mp, cu cota pic din policlinică de 2,25/100 cu cota de 12,42 mp parte din teren atribuit în proprietate și cota de 12,56 mp parte din teren curte                                                                                       |
|         |       |           |         | 3        | 53591-C1-U3    | 45.55         | 5,18 /100  | 28,59       | Apartmentul nr.12, la etaj, compus din 1 cabinet, 1 sală tratament, 1 baie, 1 vestiar, cu suprafață utilă de 45,55 mp, cu cota de 28,59 mp teren atribuit în proprietate și cota de 28,91 mp din teren curte.                                                                                                        |
|         |       |           |         | 4        | 53591-C1-U4    | 53.7          | 6,11 /100  | 33,73       | Apartmentul nr.13, la etaj, compus din 1 cabinet, 1 sală tratament, 1 baie, 1 cabinet investigații, cu suprafață utilă de 53,70 mp, cu cota de 33,73 mp teren atribuit în proprietate și cota de 34,10 mp din teren curte.                                                                                           |
|         |       |           |         | 5        | 53591-C1-U5    | 108.52        | 12,35 /100 | 68,17       | Apartmentul nr.1, la subsol, compus din - 1 birou, 1 sală de așteptare, 1 sală primire, 2 wc-uri, 1 sală recoltare, 4 laboratoare, 1 debara, 1 magazie, cu su.108,52 mp, cu pic din policlinică de 12,35/100 , cu cota de 68,17 mp a parte teren atribuit în proprietate și cota de 68,91 mp a parte din teren curte |
|         |       |           |         | 6        | 53591-C1-U6    | 33.42         | 3,80 /100  | 20,98       | Apartmentul nr.11, la etaj, compus din - 1 cabinet, 1 birou, 1 spalatorie , cu su. 33,42 mp, cu pic din policlinică de 3,80/100 , cu cota de 20,98 mp a parte teren atribuit în proprietate și cota de 21,21 mp a parte din teren curte                                                                              |
|         |       |           |         | 7        | 53591-C1-U7    | 20.4          | 2,32 /100  | 12,81       | Apartmentul nr.7, la parter , compus din - 1 cabinet cu su.20,40 mp, cu pic din policlinică de 3,32/100 , cu cota de 12,81 mp a parte teren atribuit în proprietate și cota de 12,95 mp a parte din teren curte                                                                                                      |
|         |       |           |         | 8        | 53591-C1-U8    | 43.2          | 4,92 /100  | 27,16       | Apartmentul nr.6, la parter, compus din - 1 laborator dentar, 1 birou, cu su.43,20 mp, cu pic din policlinică de 4,92/100 , cu cota de 27,16 mp a parte teren atribuit în proprietate și cota de 27,45 mp a parte din teren curte                                                                                    |
|         |       | la subsol | 2       | 9        | 53591-C1-U9    | 245.59        | 27,95 /100 |             | Apartmentul nr.2, la subsol compus din - 1 atelier tipografie, 1 vestiar, 1 depozit, 1 încăpăre, 3 holuri, 1 magazie, cu su=245,59 mp, cu pic din policlinică de 27,95/100 , cu cota de 154,28 mp a parte teren atribuit în proprietate și cota de 155,96 mp a parte din teren curte                                 |
|         |       |           |         | 10       | 53591-C1-U10   | 33.78         | 3,85 /100  | 21,25 /1110 | Apartmentul nr. 3 - la subsol - compus din - 2 încăpări - depozit, cu Su = 33,78 mp, PCI = 3,85 /100, cu cota de 21,25/1110 a parte teren în proprietate și cota de 21,48 mp , din teren curte                                                                                                                       |

SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

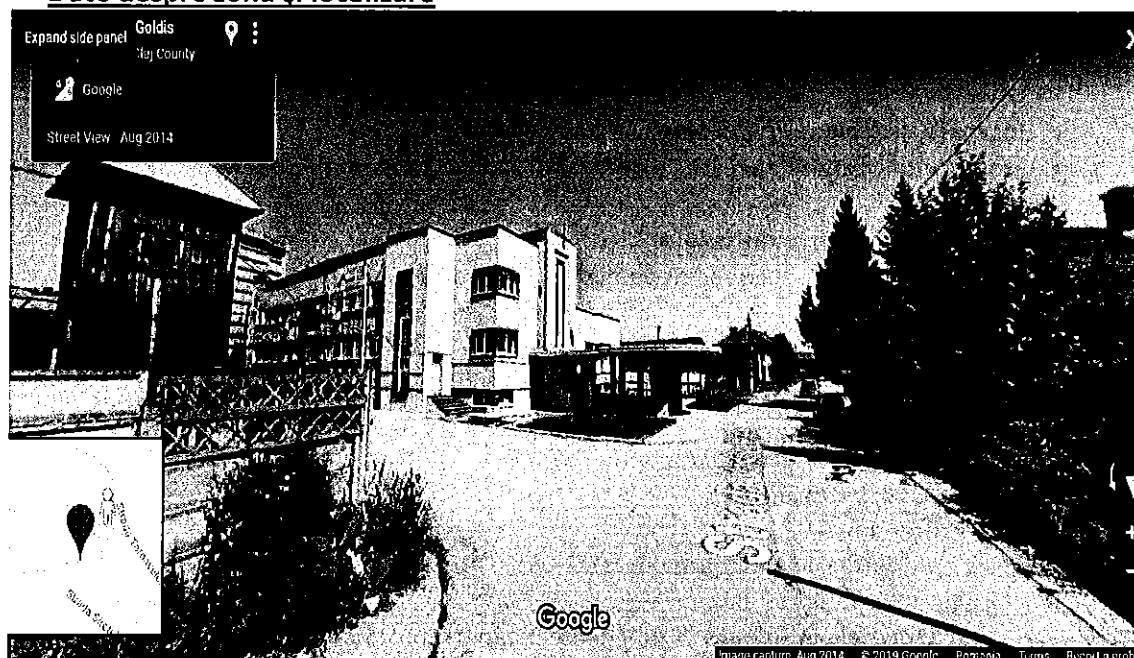
[www.EmyEval.com](http://www.EmyEval.com)

**CONSILIUL LOCAL** al Municipiului **CAMPIA TURZII** deține drept deplin de proprietate, conform următoarelor acte si documente puse la dispozitie de solicitant:

- Extras CF nr. cerere 53591 – C1,
- Relevee policlinica.
- Certificat de edificare constructie.

Proprietatea este situata in Mun Campia Turzii , Str. *str. Vasile Goldis nr. 6*,jud.Cluj , intr-o zona modesta ,rezidentiala cu proprietati case unifamiliale si in vecinatatea fostei fabrici de sarma.

### Date despre zonă și localizare



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu fațadă accesibilă și deschidere frontală bună, acces din strada asfaltată Vasile Goldis;
- aspect nefavorabil al vecinătăților,
- acces la toate utilitățile zonei: apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, telefon, cablu Tv, toate fiind funcționale.

#### **Caracteristici teren**

- Forma - Forma neregulată.
- Caracteristici – folosință actuală intravilan, destinație – curți construcții.
- Utilități existente pe proprietate – apă, electricitate, canalizare, gaz
- Inclinație - Amplasamentul plan.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.

#### **Descrierea construcției și finisajelor**

**Clădire C-Policlinică** - cu regim de înălțime S+ P +E PIF 1937.

##### **Caracteristici constructive:**

##### **1. Infrastructura**

- Fundație continuă beton sub ziduri

##### **2. Structura**

- Stâlpi, grinzi, centru de beton armat
- Planșeu: beton armat

Închideri: caramida

Acoperiș: șarpantă cu învelitoare din tablă într-o apă.

##### **3. Finisaje :**

- ✓ Finisajele interioare în funcție de încăperi constau în:
  - pardoseli din beton/mosaic/parchet în cabinete.
  - pereți tencuiți și văruiți cu var
- ✓ Finisajele exterioare-clădire izolată termic în fața.
- ✓ Tâmplării interioare - termopan.
- ✓ Tâmplării exterioare - termopan.

##### **4. Instalațiile constau în:**

- Electrice - bune
- Încălzire –CT pe gaze
- A/C

Componenta clădirii: C- Policlinica, cu regim de înălțime S+ P +E, PIF 1937.

Stare de întreținere bună.

Zona este dotată cu utilități complete: racord la rețeaua electrică, apă, canalizare, gaz.

#### **Tipul proprietății; definirea pieței**

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpieța spațiilor comerciale/birouri

Piața acestor spații este o pieță urbană cu caracter local pe care activează atât agenți economici din judet cât și agenți economici din țară.

Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților comerciale ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare.

Piața specifică este deci piața spațiilor de tip comercial și ea este o piață segmentată, atât urbană cat și rurală cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.

### Scurtă analiză a pieței imobiliar

Campia Turzii , municipiul situat la 42 km fata de Cluj, s-a tansformat in cativa ani, de cand Industria Sarmei si-a diminuat activitatea, iar mii de oameni au ramas fara un loc de munca , intr-un dormitor indepartat al resedintei de judet. O multime de paersoane din oras fac zilnic naveta spre Cluj, spre noile locuri de munca. Naveta e relativ usoara pentru ca microbuzele companiei de transport care deservesc aceasta ruta circula din jumătate in jumătate de ora, catre Cluj-Napoca.

La Câmpia Turzii s-au construit puține blocuri în ultima perioadă, în schimb, localnicii preferă să își construiască case, iar în ultimii ani s-au dezvoltat adevărate cartiere de vile spre periferia orașului. An de an, Primăria Câmpia Turzii eliberează tot mai multe autorizații de construire pentru case.

La data prezentei evaluări piața imobiliară a spațiilor tip comercial are câteva elemente definitorii:

- majoritatea spațiilor (comerciale) sunt deținute de către operatori privați;
- piața imobiliară a spațiilor tip comercial este dominată de închirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare – chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din CAMPIA TURZII, pentru spatii similare ca suprafata si destinatie (spatii comerciale, birouri, conf. CMBU a proprietatii construite, prezentata mai departe) si terenuri in zona municipiului.
- Ofertele de chirii, in CAMPIA TURZII, pentru spații comerciale sunt între 5,5 Eur/mp si 15 EUR/mp, în funcție de suprafata, amplasament, caracteristicile constructive și dotări. S-a utilizat o chirie de 7 Eur/mp-tinand cont ca spatiul este intr-o cladire cu specific(spital) si are o piata limitata de cerere . S-a aplicat un grad de ocupare de 80%.
- Prezentăm mai jos o analiză a pieței spațiilor comerciale licitate la nivel național.

### Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înredevență la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este moderată, spre mică. Multe dintre aceste spații comerciale au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

Începând cu anul 2009, din cauza condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona periferică a municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, mai ales pentru terenuri.

În ceea ce privește înredevențarea proprietăților similare, numărul de oferte de înredevență este moderat, chiria solicitată fiind cuprinsă între **5-15 euro/mp pentru spații similare**. Variația principală a chiriilor solicitate este dată de localizare, acces, vază comercială, vitrina, finisaje și modernizări, etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

#### ✓ **Cererea solvabilă**

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau înredevență, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

În ceea ce privește înredevențarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ moderată și vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate.

#### ✓ **Echilibru**

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual închirierile de proprietăți de acest tip este mică. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că valoarea chiriilor pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere.

## Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor

### Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

**Cea mai bună utilizare** este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

*Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită*

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

| Utilizare analizată        | Criterii CMBU |                |                    |                    |
|----------------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                            | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
| Industrial                 | da            | da             | nu                 | nu                 |
| Spatii medicale/ Comercial | da            | da             | da                 | da                 |
| Rezidențial                | da            | da             | da                 | nu                 |

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de spații de spații medicale/comerciale.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren pentru dezvoltări nerezidențiale**, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de **proprietate imobiliară nerezidențială** (spații medicale). Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a

*proprietății construite)*

Evaluarea s-a facut pentru utilizarea actuală, ca spatii medicale.

#### **Modul de abordare a valorii**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de

preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.-Nu se poate utiliza .

2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.

3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin cost pentru faptul că este o construcție mai veche.

Abordarea prin venit este adecvată și are la oferte de chirii ce pot fi obținute pentru respectiva proprietate.

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la oferte/tranzacții cu proprietăți similare din zona analizată - în cadrul acestui raport nu a fost aplicată abordarea prin piață.

### **Abordarea prin costuri**

#### **Costul de înlocuire al construcției**

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe (materiale,manopera, utilaje si transport), iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirect (regia contractantului general, taxe si contributii pe manopera si alte cote procentuale). Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1.Stabilirea valorii de înlocuire a construcției C prin utilizarea costurilor din Catalog Schiopu Corneliu - constructii birouri tip A .

2.Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierii acumulate. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor în baza „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri birouri tip A si arhiva” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL.

Pasii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața desfășurată, suprafețe utile) ,C -S-a asimilat cu Birouri, tip A cu  $Ad=1537\text{ mp}$  ( conform CF 53591-C1) .

Parti comune: Policlinica -fundatie din beton, fatade pereti caramida, acoperis planseu armat, suprafata Sc= 552 mp, Su= 878,64 mp, Sd= 1537 mp, cu pic, pereti comuni coridoarele, holuri comune, wc-urile comune, bransamente si racorduri de apa, canal, gaz metan, curent electric, telefon.

- incadrarea localității in funcție de gradul seismic -grad 6 si stabilirea coeficientului de manoperă-1, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților-1, corectie de dimensiune

- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultand costul global

- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultand costul global

- însumarea costurilor totale

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ✓ Uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).S-a aplicat depreciere fizica-40%.

- ✓ Au fost considerate depreciere prin neadecvări funcționale-2%.

S-a aplicat depreciere din cauze externe -15% datorita zonei-Colonia Uzinei.

1.Stabilirea valorii de înlocuire a construcției C prin utilizarea costurilor din Catalog Schiopu Corneliu - construcții birouri tip A .

2.Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierii acumulate. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor în baza „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri birouri tip A și arhivă” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL.

. Pași aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața desfășurată, suprafețe utile) ,C -S-a asimilat cu Birouri, tip A cu  $Ad=1537\text{ mp}$

- încadrarea localității în funcție de gradul seismic -grad 6 și stabilirea coeficientului de manoperă-1 , stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților-1, corecție de dimensiune

- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global

- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global

- însumarea costurilor totale

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

- ✓ Uzura fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).S-a aplicat depreciere fizică-40%.

- ✓ Au fost considerate deprecieri prin neadecvări funcționale-2%.

- ✓ S-a aplicat depreciere din cauze externe -zona proastă-15%.

## FISA CALCUL CONSTRUCTIE -C

Spatiu birouri

| Arii construite | (mp)   |
|-----------------|--------|
| Parter          | 552.00 |
| Subsol si etaj  | 985.00 |

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE  
 Apertor (MP) = 552.00 Adc (MP) = 1537.00

|     |         |
|-----|---------|
| Adc | 1537.00 |
|-----|---------|

| Nr. cr.                                     | Subsol (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost / mp tip subsol | Total cost catalog | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |        |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------|
|                                             |                 | A                         | B                    | C=AxB              | D                     | E                     | F=CxDxE/G           | G      |
| 1                                           | 8INFSPBD        | 552                       | 2,666.66             | 1,471,996.32       | 1.000                 | 1.0000                | 1,471,996.32        | 1.0000 |
| TOTAL SUPRASTRUCTURĂ                        |                 |                           |                      |                    |                       |                       | 1,471,996.32        |        |
| Nr. cr.                                     | Parter (simbol) | Suprafața construită (mp) | Total cost catalog   | Total cost catalog | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |        |
|                                             |                 | A                         | B                    | C=AxB              | D                     | E                     | F=CxDxE/G           | G      |
| 1                                           | 6SSTSPBA        | 552                       | 1,749.20             | 965,558.40         | 1.000                 | 1.0000                | 965,558.40          | 1      |
| TOTAL PARTER                                |                 |                           |                      |                    |                       |                       | 965,558.40          |        |
| TOTAL MP                                    |                 | 1,537.00                  |                      |                    |                       |                       |                     |        |
| TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ |                 |                           |                      |                    |                       |                       | 2,437,554.72        |        |
| TOTAL PREȚ / MP                             |                 |                           |                      |                    |                       |                       | 1,586.92            |        |

### FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

| Nr. cr.              | Finisaj (simbol)             | Suprafața construită (mp) | Cost / mp finisaj parter  | Total cost catalog | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |        |
|----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------|
|                      |                              | A                         | B                         | C=AxB              | D                     | E                     | F=CxDxE/G           | G      |
| 1                    | FINSPBIR                     | 552                       | 2949                      | 1,627,848.00       | 1.000                 | 1.0000                | 1,627,848.00        | 1.0000 |
| TOTAL FINISAJ PARTER |                              |                           |                           |                    |                       |                       | 1,627,848.00        |        |
| Nr. cr.              | Finisaj Subsol               | Bucată                    | Cost / bucată eșcară      | Total cost catalog | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |        |
|                      |                              | A                         | B                         | C=AxB              | D                     | E                     | F=CxDxE/G           | G      |
| 1                    | FINSPBA                      | 324                       | 1648                      | 533,853.12         | 1.000                 | 1.0000                | 533,853.12          | 1.0000 |
| TOTAL FINISAJ SCĂRI  |                              |                           |                           |                    |                       |                       | 533,853.12          |        |
| Nr. cr.              | Învelișuri / terasă (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost/mp învelișuri/terasă | Total cost catalog | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |        |
|                      |                              | A                         | B                         | C=AxB              | D                     | E                     | F=CxDxE/G           | G      |

|                                                          |  |          |  |  |  |  |              |  |
|----------------------------------------------------------|--|----------|--|--|--|--|--------------|--|
| TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ                               |  |          |  |  |  |  | 493,709.80   |  |
| TOTAL MP                                                 |  | 1,537 mp |  |  |  |  |              |  |
| TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ |  |          |  |  |  |  | 2,655,409.92 |  |
| TOTAL PREȚ / MP                                          |  |          |  |  |  |  | 1,727.66     |  |

### INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

| Nr. cr.                      | Instalații electrice (poziție) | Suprafața construită (mp) | Cost/mp instalație electrică | Total cost catalog | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |        |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------|
|                              |                                | A                         | B                            | C=AxB              | D                     | E                     | F=CxDxE/G           | G      |
| 2                            | ELSPBA                         | 1,537                     | 789.1                        | 1,212,846.70       | 1.000                 | 1.0000                | 1,212,846.70        | 1.0000 |
| 5                            | IVSPBD                         | 552.00                    | 371.2                        | 204,902.40         | 1.000                 | 1.0000                | 204,902.40          | 1.0000 |
| 6                            | Mansardă                       |                           |                              | 0                  | 1                     | 1                     | 0                   |        |
| TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE   |                                |                           |                              |                    |                       |                       | 1,417,749.10        |        |
| Nr. cr.                      | Obiecte sanitare (poziție)     | Simbol ansamblu           | Cost pe ansamblu             | Total cost catalog | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |        |
|                              |                                | A                         | B                            | C                  | D                     | E                     | F=CxDxE/G           | G      |
| 1                            | SASPBBA                        | 1,637.00                  | 165.10                       | 253,758.7          | 1.000                 | 1.0000                | 253,758.70          | 1.0000 |
| 2                            |                                |                           | 0.00                         | 0                  | 1.000                 | 1.0000                | 0.00                | 0.8982 |
| 3                            |                                |                           | 0.00                         | 0                  | 1.000                 | 1.0000                | 0.00                | 1.1431 |
| 4                            |                                |                           |                              |                    |                       |                       |                     | 1.0121 |
| TOTAL INSTALAȚII SANITARE    |                                |                           |                              |                    |                       |                       | 253,758.70          |        |
| TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE |                                |                           |                              |                    |                       |                       | 1,671,507.80        |        |
| TOTAL PREȚ EURO / MP         |                                | 1,537 mp                  |                              |                    |                       |                       | 1,087.61            |        |

**SC EMY EVAL SRL**  
**Evaluari Imobiliare**  
**Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj**  
**CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148**  
**Tel.0740197407 / 0743639552**  
**www.EmyEval.com**

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE LEI | 6.784.472,44 |
| PREȚ FINAL LEI/ MP                              | 4.401,09     |

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE IN EUR       | 1.292.281,57 |
| PREȚ FINAL EUR/ MP                                       | 840.768754   |
| CURS BNR = 5.2346 la 07.07.2026                          |              |
| S-au folosit valorile in lei actualizate din Indici 2026 |              |

| Descriere proprietate |                |    | Surse analiza costuri de inlocuire si ponderi componente      |  |  |  |  | Estimare cost inlocuire brut -Met Segregarii |      |            |                |  |  |  |
|-----------------------|----------------|----|---------------------------------------------------------------|--|--|--|--|----------------------------------------------|------|------------|----------------|--|--|--|
| Teren                 | 0              | mp | Cost Inlocuire                                                |  |  |  |  |                                              | %    | CIB unitar | Eur/componenta |  |  |  |
|                       |                |    | Cataloge "Costuri de rec.-Costuri inlocuire"                  |  |  |  |  | Structura                                    | 40%  | 285 €      | 247,608 €      |  |  |  |
| Construcție           | NEREZIDENTIALA |    | (Intral 2009-2010) cu actualizari 2010                        |  |  |  |  | Anvelopa                                     | 17%  | 118 €      | 181,520 €      |  |  |  |
| Stadiu exec           | FINISAT        |    | Baza de date -> bursaconstructiilor.ro                        |  |  |  |  | Finisaje                                     | 25%  | 214 €      | 328,918 €      |  |  |  |
| Suprafata constructie |                |    | Baza preturi BDPS -> apdrp.ro                                 |  |  |  |  | Instalatii                                   | 18%  | 70 €       | 107,580 €      |  |  |  |
| Adc                   | 1637           | mp | Ponderi elemente cost constructii                             |  |  |  |  | Construcție                                  | 100% | 841 €      | 1,292,282 €    |  |  |  |
| Ac                    | 552            | mp | Normaliv P135-95 + ajustare ; Baze de date prezentate mai sus |  |  |  |  |                                              |      |            |                |  |  |  |

| Nr. crt. | Denumire componenta     | Ani (mp) | valoric | unitar      | CIB  | total brut | Str.Rez | Anvel | Finis | Instal    | Depreciere | uzura fizica             | funcionala | externa | Valoare estimata |
|----------|-------------------------|----------|---------|-------------|------|------------|---------|-------|-------|-----------|------------|--------------------------|------------|---------|------------------|
|          |                         |          | Adc     | EUR/mp      | EUR  | EUR        | 40%     | 17%   | 25%   | 18%       | %          | abs                      | %          | abs     | Eur              |
| 0        | 1                       | 2        | 3       | 4           | 5    | 6          | 7       | 8     | 9     | 10        | 11         | 12                       | 13         | 14      | 15               |
| 1        | Construcție             | 1637     | 841 €   | 1,292,300 € | 5.0% | 20.0%      | 10.0%   | 5.0%  | 40%   | 518,820 € | 2%         | 118,307 €                | 2%         | 0 €     | 659,000 €        |
| 2        | Teren                   | 0        |         | 0 €         |      |            |         |       |       |           |            |                          |            |         | 0 €              |
| 3        | Amenajari teren         |          |         | 0 €         |      |            |         |       |       | 10%       | 0 €        |                          |            |         | 0 €              |
| 3        | TOTAL TEREN+CONSTRUCTII |          |         |             |      |            |         |       |       |           |            |                          |            |         | 659,000 €        |
|          |                         |          |         |             |      |            |         |       |       |           | 4          | Profit promotor          | 3%         |         | 20,000 €         |
|          |                         |          |         |             |      |            |         |       |       |           | 5          | TOTAL VAL PROP PRIN COST |            |         | 679,000 €        |

Uzura fizică a imobilului se imparte în:

- uzură fizică recuperabilă (elemente ale clădirii ce se impugn a fi refăcute).
- Uzură fizică nerecuperabilă – constă în deficiențe ale elementelor constructive ale clădirii care nu pot fi corectate.

Valoarea construcție C, determinată prin metoda costurilor , este:

|                     |      |           |
|---------------------|------|-----------|
| TOTAL PROPRIETATE C | LEI  | 3,554,293 |
|                     | EURO | 679.000   |

3. Calculul pretului Eur/mp construcție C

679.000 EUR/1537mp = 441 EUR/mp

4. Calculul pretului Lei /mp construcție C =  $441,76 * 5,2346 = 2312,4$  lei/mp.

### **Determinarea valorii de piață prin venit**

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute prin exploatarea spațiilor.

Esenta acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin castigurile viitoare realizabile din înredvențarea proprietății. Abordarea se poate face fie prin capitalizarea veniturilor din exploatare anuale cu o rată de capitalizare, fie prin actualizarea fluxurilor financiare obținabile într-o perioadă de timp viitoare.

S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin înredvențare. Cu alte cuvinte spațiile au valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- venitul net din exploatare (VNE), este venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv
- venitul brut efectiv, este venitul obținut din înredvențarea imobilelor amendat cu gradul de ocupare
- cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului/investitorului.

Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozit, cheltuieli cu asigurarea) și variabile (utilități, salarii, reparații și întreținere) dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași

- rata de capitalizare ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile

Relația de calcul este:  $V = VNE / C$

Ipotezele de calcul au fost următoarele:

- Aria utilă închirială a fost considerată egală cu aria utilă.
- grad de ocupare estimat 80%, având în vedere că există perioade în care se caută chiriasul, perioade în care spațiul este liber (neînchiriat) sau există perioade de neritmicitate a încasărilor redevențelor. Se ține cont și de amplasamentul care în opinia evaluatorului va face mai puțin cautată la

inredevnțăre aceasta proprietate.

- rata de capitalizare luata in calcul este de 11%-12% determinata din analiza de piata.
- elemental ce trebuie determinat este VNE;  $VNE = V \times C$

#### Rate de capitalizare

- Ratele de capitalizare folosite în acest raport de evaluare sunt rate curente adaptate pentru judetul Cluj. Sunt rate valabile la 10.12.2025.

- Ratele de capitalizare au valori definite de venitul imobiliar și de prețurile medii și sunt în relație directă cu randamentele imobiliare.

Operatori imobiliari de renume (CB Richard Ellis, Darian DRS, Colliers Internațional, DTZ Echinox, Jons Lang LaSalle), au publicat o analiză semestrială (revista „Valoarea” Q2 2025) unde:

- În orașe secundare, rata de capitalizare pt. VNE, estimată pentru produse primare la spații comerciale, este în intervalul 9% - 10% iar gradele de neocupare între 8 – 10% pentru spații mai mici de 3.000 mp.

- Pentru zona în care este amplasată proprietatea, am estimat o rată de capitalizare pt. VNE, pentru spațiul analizat, de 11%-12%.

- Rata de capitalizare cea mai relevantă – comparabilă C. Rata capitalizare selectată (rotunjită) 12%, respectiv

#### PARTEA A

| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA<br>CAPITALIZARII VENITULUI<br>GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE |              |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Suprafata utila (mp) aprox.                                                                        | A comerciale | 878,64 |
| Suprafata inchiriabila (mp) aprox.                                                                 |              | 878,64 |
| Chiria lunara (EUR/mp/luna)                                                                        | A comerciale | 7      |
|                                                                                                    |              |        |
| Chiria lunara (EUR/luna)                                                                           | rotund       | 6150   |
| Venit brut potential VBP (EUR/an)                                                                  |              | 73.805 |
| Grad de ocupare                                                                                    |              | 80%    |
| Venit brut efectiv VBE (EUR/an)                                                                    |              |        |
| Cheltuieli de exploatare                                                                           |              | 59.044 |
| - Fixe                                                                                             | LEI          | EUR    |
| - Taxe proprietate 1,3%                                                                            |              | 767,7  |
| - Asigurare 0,15%                                                                                  |              | 88,6   |
| Subtotal cheltuieli fixe                                                                           |              | 855,6  |
| - Variabile                                                                                        | %            |        |
| - Management                                                                                       | 0,0%         | 0      |
| - Administrator                                                                                    | 0,1%         | 59     |
| - Salarii personal intretinere                                                                     | 0,1%         | 59     |

CIB EUR  
 IMP  
 IMPOZIT EUR  
 ASIG  
 EUR  
 |  
 LEI

**SC EMY EVAL SRL**

**Evaluari Imobiliare**

**Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj**

**CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148**

**Tel.0740197407 / 0743639552**

**www.EmyEval.com**

---

|                           |      |         |
|---------------------------|------|---------|
| - Utilitati spatii comune | 0,0% | 0       |
| - Reparatii-intretinere   | 2,0% | 1180,88 |
| - Altele                  | 0,1% | 59,04   |

|                                         |      |           |
|-----------------------------------------|------|-----------|
| Subtotal cheltuieli variabile           |      | 1358      |
| Total cheltuieli de exploatare (EUR/an) |      | 2213      |
| Rata cheltuielilor de exploatare        |      | 6%        |
|                                         |      |           |
| Venit net din exploatare (EUR/an)       |      | 56.830    |
|                                         |      |           |
| Rata de capitalizare                    |      | 12%       |
|                                         |      |           |
| Valoare randament (eur) rotund          |      |           |
| <b>CHELTUIELI PUNERE IN FUNCTIUNE</b>   |      |           |
| Valoare teren in exces                  | euro | 0 €       |
|                                         |      |           |
| Valoare randament (eur) (constructie)   |      | 473.586 € |

Valoarea proprietății în abordarea prin venit

|                          |             |                  |
|--------------------------|-------------|------------------|
| <b>TOTAL PROPRIETATE</b> | <b>LEI</b>  | <b>2.479.037</b> |
|                          | <b>EURO</b> | <b>473.586</b>   |

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Cele două abordări au evidențiat următoarele valori:

- abordarea prin venit : 473.586 EUR, respectiv 2.479.037 LEI
- abordarea prin cost : 679.000 EUR, respectiv 3.554.293 LEI

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

| specificație             | Abordarea prin cost                      | Abordarea prin venit                      |
|--------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| adecvarea                | Bună                                     | Bună                                      |
| precizia                 | folosește numai date din catalog costuri | folosește numai date de piață negociabile |
| cantitatea de informații | Bune                                     | Foarte bune                               |

Având în vedere faptul că abordarea prin metoda costului este mai puțin relevantă, estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară Policlinica situat în CAMPIA TURZII, proprietatea PRIMARIA CAMPIA TURZII, la data de 07.07.2026 este cea dată de abordarea prin venit, respectiv: 473.586 Eur, respectiv 2.479.037 LEI.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 5,2346 lei la data de 07.07.2026,
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

### **Determinarea valorii de redevență**

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă HG 884/2004 si OUG nr.57/2019  
Estimăm că valoarea redevenței minime pentru proprietate publică pret Lei/mp din Mun. CAMPIA TURZII, str. Vasile Goldis, Nr.6, județ Cluj, proprietatea publică a PRIMĂRIEI CAMPIA TURZII, la data de 07.07.2026 este:

Conform studiului de piață al Camerei Notarilor Publici, valorile estimate pentru spațiile de la subsol reprezintă între 75% și 85 % din valorile estimate pentru parter, în funcție de mărimea spațiilor vitrate, acces și utilități.

#### **CALCULUL REDEVENȚEI UTILIZAND ABORDAREA PRIN VENIT**

V redevență anuală pe construcție în Eur = 473.586 Eur /25 ani = 18.943 Eur/an  
V redevență lunară construit în 18.943 /12 luni = 1578 Eur/lună  
V redevență lunară/mp construit 1578Eur/878,64mp (S utilă totală) = 1,7 Eur/mp/lună,  
respectiv  
V redevență anuală/mp construit în lei = 2.479.037 LEI /25 ani = 99.161 lei /an  
V redevență lunară construit în lei 99.161/12 luni = 8.263 lei /lună  
V redevență lunară/mp construit în lei 8264 lei/lună /878,64 mp = 9,4 lei/mp /lună.

Având în vedere că imobilul are demisol și parter cu etaj - valoarea redevenței se calculează în funcție de ponderea suprafețelor utile:

$$(490,75\text{mp}(\text{etaj și parter}) * V1\text{redevența} + 387,89\text{mp} * V2\text{redevența}) / 878,64 = 9,4 \text{ lei/mp/lună.}$$

La subsol cele 3 apartamente sunt cu rol de depozit : V2 redevența subsol = 1,40 Eur \* 5,2346 lei = 7,3 lei/mp/lună

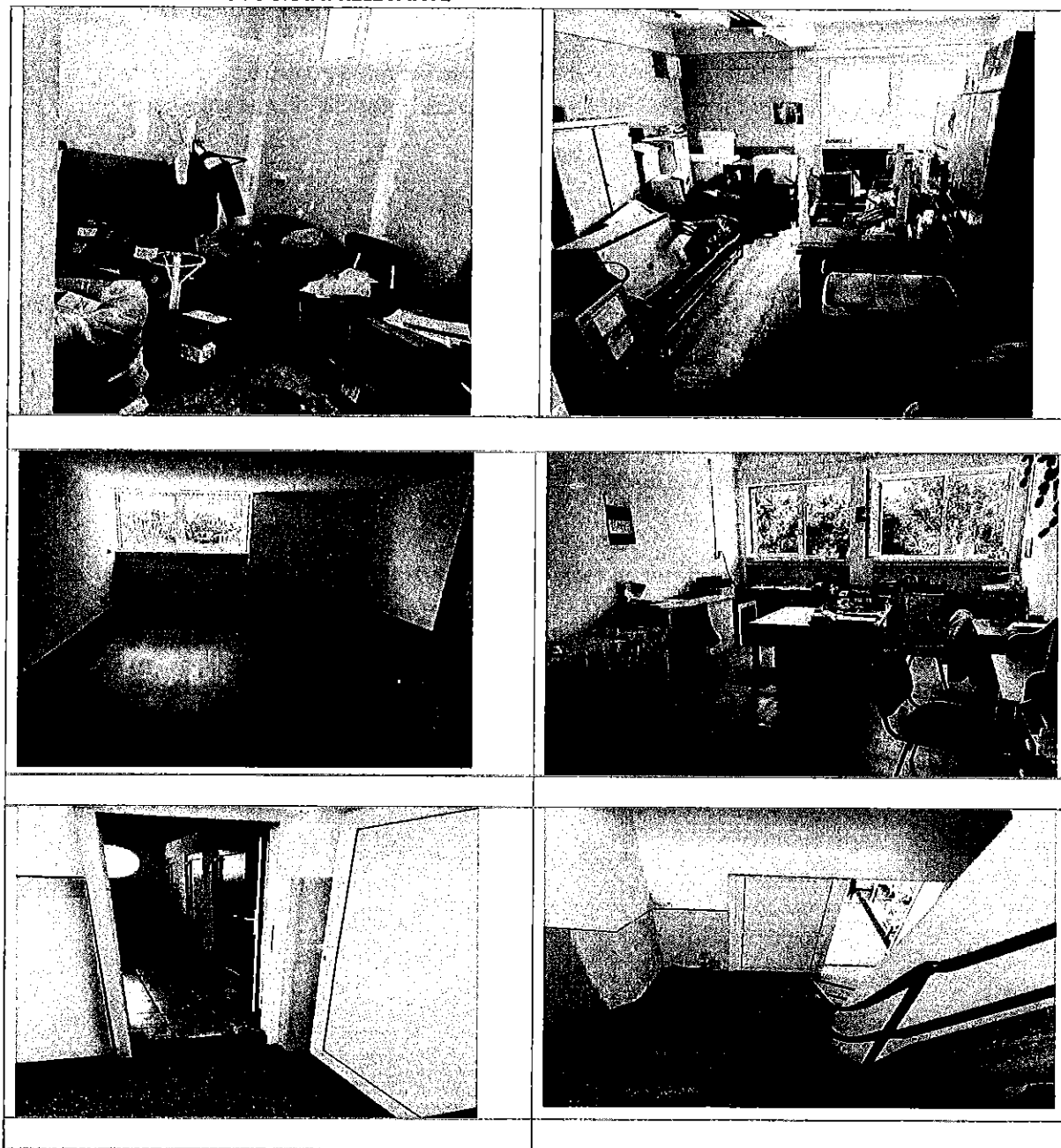
$$V1 \text{ redevența lei/mp/lună pt parter și etaj} = (9,40 \text{ lei} * 878,64 - 387,89 * 7,3) / 490,75 =$$
  
$$(8259,216 \text{ lei} - 2842,45 \text{ lei}) / 490,75 = 11,0 \text{ lei/mp/lună.}$$

Evaluator Autorizat,  
Sandu Danut

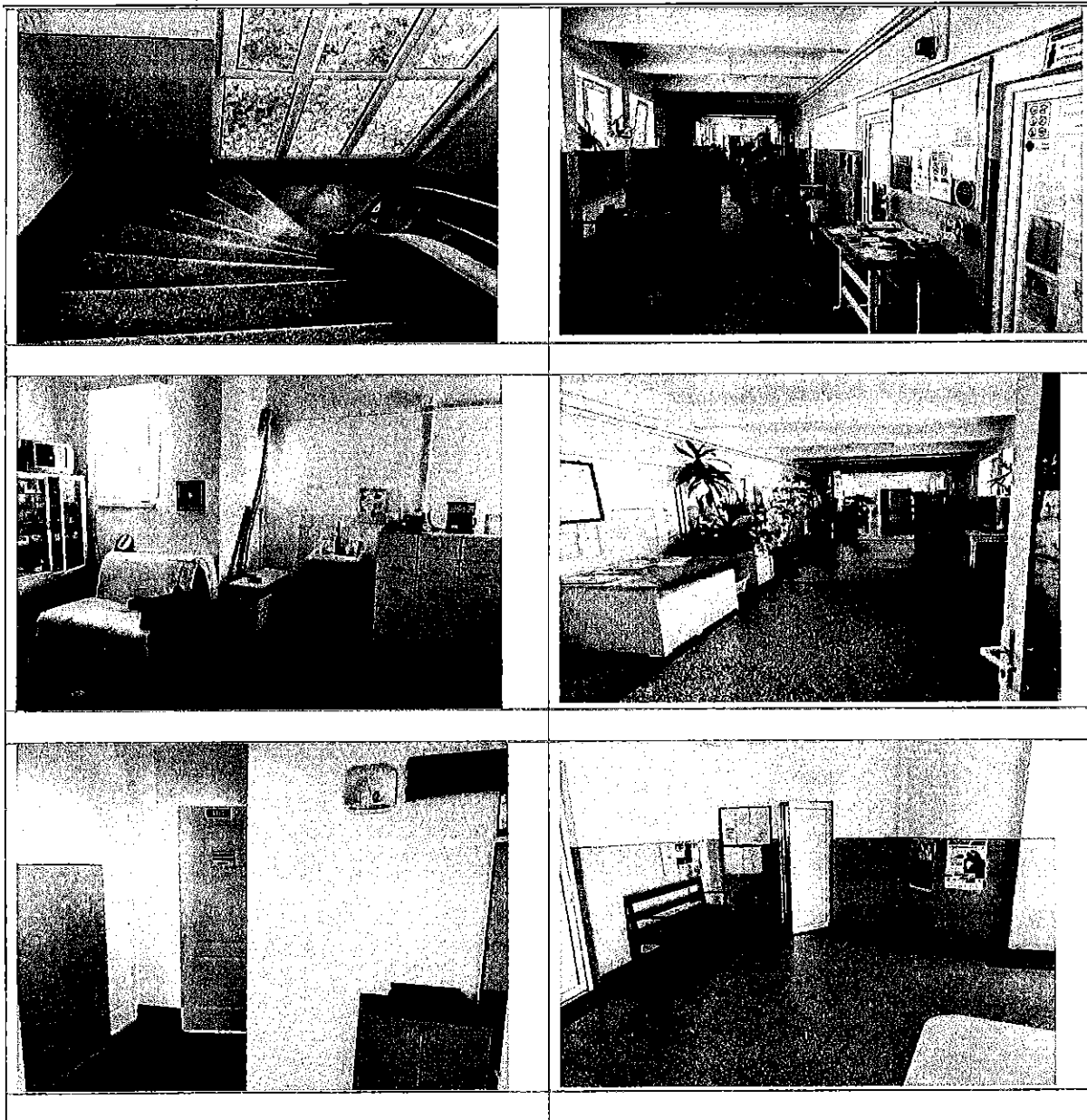
## ANEXA FOTO

Inspectie imobil situat in municipiul Campia Turzii , str.Vasile Goldis, nr.6,jud.Cluj -realizata la data de 23.06.2026

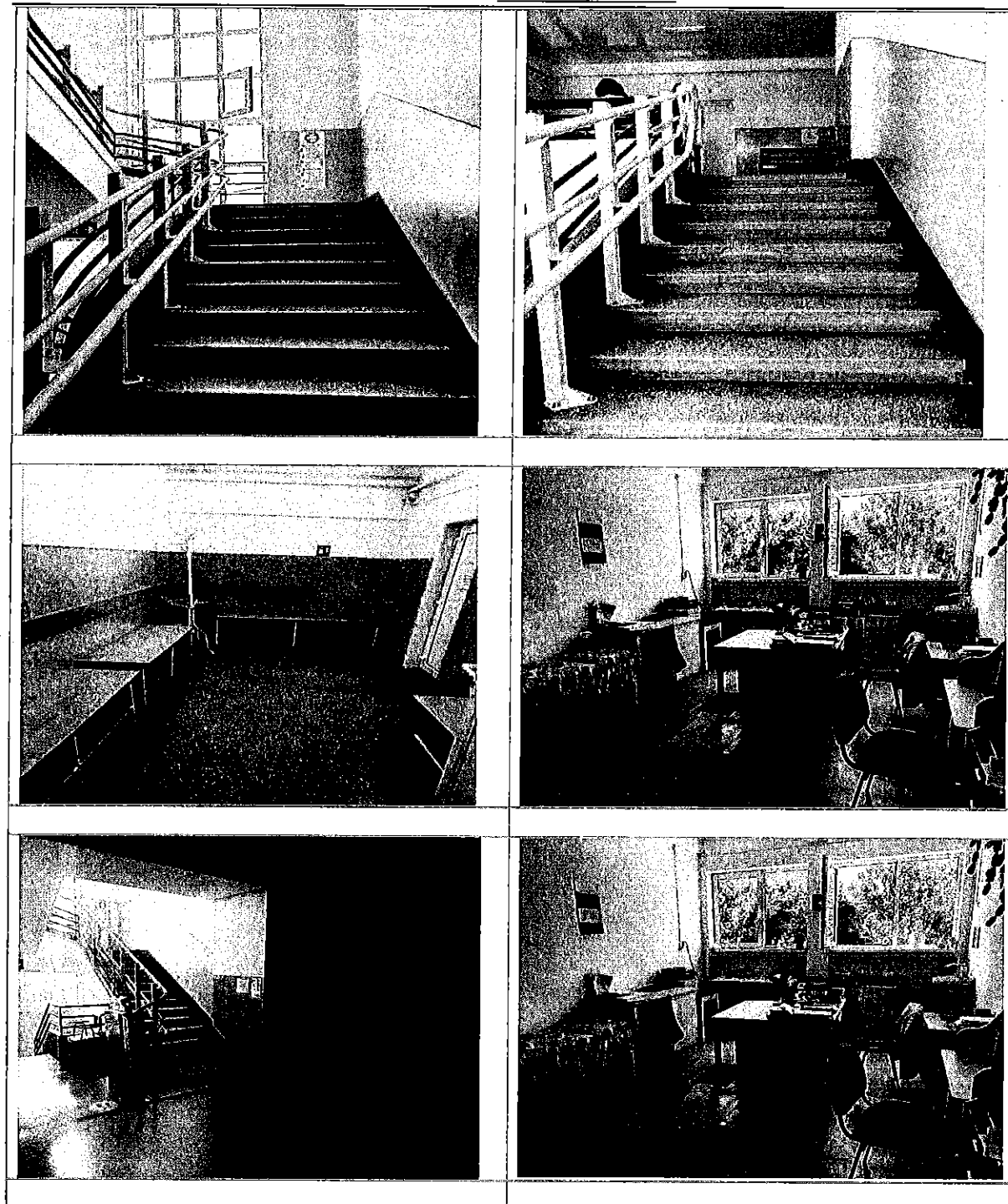
### ANEXA 5.1. EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE



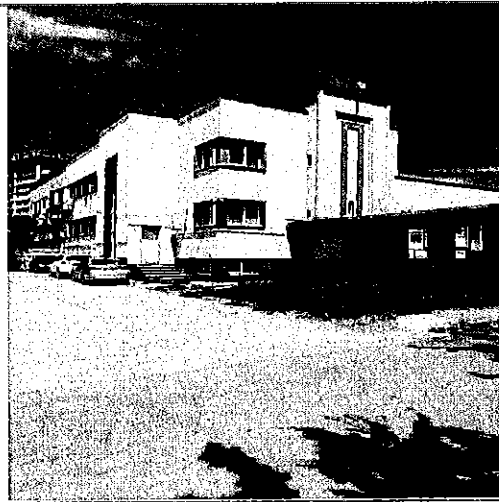
SC EMY EVAL SRL  
Evaluari Imobiliare  
Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj  
CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148  
Tel.0740197407 / 0743639552  
[www.EmyEval.com](http://www.EmyEval.com)



SC EMY EVAL SRL  
Evaluari Imobiliare  
Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj  
CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148  
Tel.0740197407 / 0743639552  
[www.EmyEval.com](http://www.EmyEval.com)



SC EMY EVAL SRL  
Evaluări Imobiliare  
Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj  
CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148  
Tel.0740197407 / 0743639552  
[www.EmyEval.com](http://www.EmyEval.com)



**ANEXA DATE DE PIATA**  
**Oferte spatiu birouri/comerciale:**  
**COMPARABILA 1**

**Comp 1.**

Spatiu comercial, 100 mp - Campia Turzii

**1000 €/lună**

**Campia Turzii, Cluj**

**Spațiu comercial de închiriat**

Suprafață utilă:

100 m<sup>2</sup>

Etaj: parter

Destinatia proprietatii: magazin

Locația imobilului: fără informații

Libér de la: 2026-07-14

Tip vânzător: agenție

Stare: gata de utilizare

Informații suplimentare: aer condiționat încălzire

**Caracteristici**

**Descriere**

BLITZ Imobiliare vă propune spre închiriere un spațiu comercial de 100 mp, situat la stradă, într-o zonă cu trafic auto și pietonal intens, cu stație de autobuz chiar în fața imobilului și locuri de parcare disponibile.

**Caracteristici:**

Vitrină dublă generoasă din termopan, cu intrare principală prin uși duble de sticlă

Interior open-space, ideal pentru amenajare flexibilă în funcție de activitate

Aer condiționat instalat

Plafon fals cu iluminat tip dale

Pardoseală din gresie

Pereți finisați (zonă cu perete decorativ gri/negru, potrivit pentru amenajare personalizată)

Calorifere montate, spațiu pregătit pentru încălzire

Stație de autobuz în fața imobilului – acces facil cu transportul în comun

Parcare exterioară în curtea comună, cu acces direct din stradă

Poziționare într-un ansamblu de spații comerciale, cu vizibilitate bună la stradă

**SC EMY EVAL SRL**  
**Evaluări Imobiliare**  
**Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj**  
**CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148**  
**Tel.0740197407 / 0743639552**  
**www.EmyEval.com**

---

Recomandat pentru: magazin, showroom, sală de jocuri/pariuri, birou cu relații cu publicul sau orice activitate ce necesită suprafață generoasă și vizibilitate stradală.

Pentru detalii suplimentare și programări de vizionare, vă stăm la dispoziție!

**Cod ofertă / ID BLITZ: P177236**

Mai mult

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-100-mp-campia-turzii-IDHSvF?session\\_long\\_olx=19a15b4399ax32310cca&session\\_olx=19f7bec507fx1a5f66c9](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-100-mp-campia-turzii-IDHSvF?session_long_olx=19a15b4399ax32310cca&session_olx=19f7bec507fx1a5f66c9)

**Comp 2.**

Spatiu comercial 132 mp, Campia Turzii, str. Republicii

726 €/lună

Campia Turzii, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

132 m<sup>2</sup>

Etaj: fără informații

Destinația proprietatii: fără informații

Locația imobilului: fără informații

Liber de la: fără informații

Tip vânzător: agenție

Stare: gata de utilizare

Informații suplimentare: aer condiționat

Caracteristici

Descriere

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial cu suprafata de 132 mp, in Campia Turzii, situat pe strada Republicii.

Spatiul se preteaza pentru activitati comerciale, farmacii, institutii bancare, etc.

Spatiul este liber.

Pentru detalii suplimentare sau pentru a programa o vizionare va rugam sa ne contactati.

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-132-mp-campia-turzii-str-republicii-IDHz2j?session\\_long\\_olx=19a15b4399ax32310cca&session\\_olx=19f7bec507fx1a5f66c9](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-132-mp-campia-turzii-str-republicii-IDHz2j?session_long_olx=19a15b4399ax32310cca&session_olx=19f7bec507fx1a5f66c9)

**Comp 3.**

Spatiu comercial pentru salon, 70 mp, zona Centrala - Campia Turzii

500 €/lună

Campia Turzii, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă: 70 m<sup>2</sup>

Etaj: 1

Destinatia proprietatii: magazin

Locația imobilului: fără informații

Liber de la: 2026-06-19

Tip vânzător: agenție

Stare: gata de utilizare

Informații suplimentare: încălzire

Caracteristici Descriere

Blitz ofera spre inchiriere spatiu comercial pretabil pentru salon, se ofera spre inchiriere complet mobilat.

Spatiul se afla la etajul 1 al unei cladiri cu alte spatii comerciale, are 70 de mp utili, 3 incaperi si baie. Dispune de post pentru coafor, manichiura si o alta incapere pentru cosmetica.

Centrala la comun cu alte spatii comerciale, boiler cu apa calda. Se predă utilat.

Disponibil imediat, va asteptam la vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P171078

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-pentru-salon-70-mp-zona-centrala-campia-turzii-IDH9Tg?session\\_long\\_olx=19a15b4399ax32310cca&session\\_olx=19f7bec507fx1a5f66c9](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-pentru-salon-70-mp-zona-centrala-campia-turzii-IDH9Tg?session_long_olx=19a15b4399ax32310cca&session_olx=19f7bec507fx1a5f66c9)

**Comp 4.**

Spatiu de inchiriat, 695 mp, zona Campia Turzii

**10 425 €/lună**

Campia Turzii, Cluj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă: 695 m<sup>2</sup>

Etaj: fără informații

Destinatia proprietatii: magazin

Locația imobilului: fără informații

Liber de la:

2026-07-17

**SC EMY EVAL SRL**  
**Evaluari Imobiliare**  
**Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj**  
**CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148**  
**Tel.0740197407 / 0743639552**  
**www.EmyEval.com**

---

Tip vânzător: agenție

Stare: gata de utilizare

Informații suplimentare: aer condiționat încălzire

#### **Caracteristici**

##### **Descriere**

BLITZ vă oferă oportunitatea de a închiria un spațiu generos, cu poveste și potențial deopotrivă, în centrul orașului.

Fosta cantină a Industria Sarmei, astăzi unitate de alimentație publică activă, așteaptă un chiriaș cu viziune care să-i redea strălucirea sau să-i dea un nou rost.

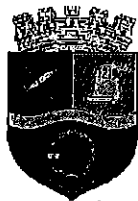
Vorbim despre 2.090 mp de teren, din care 695 mp construiți și 170 mp spații de depozitare — suficient loc pentru orice proiect vă imaginați: producție, depozitare, showroom, spațiu comercial sau un concept complet nou. O parte din construcție este deja renovată, gata de utilizare, iar restul spațiului e o pagină albă pentru cine știe ce vrea să construiască.

Proprietate deținută de persoană juridică, cu multiple posibilități de amplasament și dezvoltare — un spațiu care nu se găsește ușor, într-o zonă cu vizibilitate și acces excelent.

**Cod ofertă / ID BLITZ: P177615**

Mai mult

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-695-mp-zona-campia-turzii-IDHW14?session\\_long\\_olx=19a15b4399ax32310cca&session\\_olx=19f7e35e13cx4238ba50](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-695-mp-zona-campia-turzii-IDHW14?session_long_olx=19a15b4399ax32310cca&session_olx=19f7e35e13cx4238ba50)



ROMÂNIA

Județul CLUJ

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII**

Comisia de Specialitate nr. 2 pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții

**AVIZUL**

Nr. 26831 din 24.04.2026

**pentru Proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 26701 din 23.07.2026 privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul Policlinică situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, înscris în CF nr.53591-C1 câmpia Turzii în vederea stabilirii redevenței pentru prelungirea contractelor de concesiune cabinete medicale acordate în temeiul Hotărârii 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale**

***Având în vedere:***

- raportul de evaluare nr.34/07.07.2026 întocmit de către evaluator autorizat Sandu Dănuț, înregistrat sub nr.26658 din 23.07.2026
- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii, înregistrat sub nr. 26699 din 23.07.2026;

***În conformitate cu prevederile:***

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art.4, alin (3) din Hotărârea nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al municipiului Câmpia Turzii;

Comisia de Specialitate nr. 2 pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții, a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, adoptă următorul aviz:

**Art.1.** Se avizează **favorabil** / ~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 26701 din 23.07.2026 privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul Policlinică situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, înscris în CF nr.53591-C1 câmpia Turzii în vederea stabilirii redevenței pentru prelungirea contractelor de concesiune cabinete medicale acordate în temeiul Hotărârii 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, fără amendamente.

**Art.2.** Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

**Art.3.** Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al municipiului Câmpia Turzii.

**Președintele Comisiei**  
**RENDEȘ MARIUS SERGIU**

**Secretarul Comisiei**  
**RECE GHEORGHE IULIAN**