

Raport de evaluare extrajudiciar

Activ evaluat: Vilă, sediu social
Solicitant: Aldani Master Capital SA, CIF 1467544
Scopul evaluării: Aport în natură la majorarea capitalului social al Aldani Master Capital SA, CIF 1467544
Tipul valorii: EPI, Valoarea de piață
Numărul evaluării: SmC 37-25



Valoarea de piață a proprietății imobiliare situate în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Brașov, nr. 40, înscrise în CF 310068, este de 1.504.000 euro.

Majorarea capitalului social se va efectua conform art. 174 din Regulamentul ASF 5/2018.

Evaluator ANEVAR,
Leg. 16866

Cuprins

1. Aspecte formale. Partea introductivă.....	3
1.1. Termenii de referință ai evaluării.....	3
1.2. Cadrul general al evaluării.....	5
1.3. Raportare.....	5
1.4. Prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.....	7
2. Descrierea activului	8
2.1. Identificarea activului.....	8
2.2. Descrierea juridică.....	9
2.3. Descrierea tehnică.....	10
2.4. Tranzacții și evaluări anterioare	12
3. Evaluarea proprietății.....	13
3.1. Considerații generale.	13
3.2. Abordarea prin piață	13
3.3. Valoarea terenului.....	14
3.4. Alocarea valorii. Valoarea clădirii.....	16
3.5. Selectarea valorilor.....	17
3.6. Majorarea capitalului social	17
3.7. Analiza de risc și sensibilitate a rezultatelor	18
4. Considerații finale.....	20
4.1. Disclaimer.....	20
4.2. Anexe.....	20
5. Analiza pieței imobiliare.....	21
5.1. Generalități.....	21
5.2. Evoluția pieței imobiliare interne.....	21
5.3. Piața imobiliară clujeană	26
5.4. Concluzii	28
6. Referințe.....	32

1. Aspecte formale. Partea introductivă.

1.1. Termenii de referință ai evaluării

Activul evaluat

Proprietatea imobiliară situată în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Brașov, nr. 40, compusă din teren intravilan împrejmuit de 569 mp, pe care se află edificat o casă de cărămidă cu 3 niveluri, cu suprafața construită la sol de 216 mp, înscrisă în CF 310068 Cluj-Napoca, aparținând societății Kanata Invest Corporation SRL, CIF 34003222.

Clientul (solicitantul evaluării)

Solicitantul evaluării este societatea Aldani Master Capital SA, CIF 1467544.

Utilizarea desemnată

Motivul pentru care se efectuează evaluarea este intenția proprietarului activului (Kanata Invest Corporation SRL) de a majora capitalul social al Aldani Master Capital SA prin aport în natură cu activul evaluat.

Utilizatorul desemnat

Evaluarea fiind destinată majorării capitalului social al unei societăți listate public (ticker BVB: ALDANI) prin aport în natură, alături de client și proprietarul activului evaluarea este destinată și organismelor abilitate cu înregistrarea operațiunii: notar public, ANCPI, ANAF, Primărie, ONRC, ASF, precum și orice alt organ competent interesat.

Evaluatorul

Din partea Smart Consult SRL evaluatorul este Turcaș Florin Marius, , evaluator ANEVAR specializările Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI), Evaluarea Întreprinderii (EI) și Evaluarea Instrumentelor Financiare (EIF), legitimația nr. 16866; expert tehnic judiciar specializarea EPI, autorizația nr. 62918072014 seria 670714103313062014, eliberată de Ministerul Justiției.

Moneda evaluării

Moneda evaluării este euro, uzual utilizată pentru evaluarea proprietăților imobiliare. Conversia în moneda națională RON se va efectua la cursul BNR de la data înregistrării oficiale a operațiunii.

Data evaluării

Data evaluării este ulterioară ședinței AGA de acceptare a aportului în natură și de numire a evaluatorului.

Data raportului este menționată pe semnătura electronică.

Tipul valorii

Evaluarea urmărește stabilirea valorii de piață a activului

Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția s-a realizat printr-un colaborator al evaluatorului, în data de 01.06.2025.

Nu am identificat nicio limitare sau restricție a inspecției, documentării sau analizelor utilizate în cadrul evaluării.

Nu au existat restricții privind documentarea.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informațiile despre activ au fost preluate din evidențele proprietarului.

Informațiile din piață au fost preluate din publicitatea imobiliară on-line (Internet).

Acuratețea datelor a fost considerată adecvată datorită multitudinii de oferte similare de pe site-urile specializate.

Ipoteze speciale

Nu a fost necesară utilizarea de ipoteze speciale.

Specialist

Nu a fost cazul colaborării cu un specialist extern.

ESG

Prezenta evaluare nu necesită considerarea unor factori ESG particulari.

Clădirea îndeplinește condițiile legale impuse unei construcții mixte rezidențial + birouri.

Clădirea are certificare energetică din 2016, cu notare de 74,1, categoria D pentru clădirea certificată și B pentru clădirea de referință.

Este necesar ca activul să fie transferat în patrimoniul Aldani Master Capital SA pentru că societatea își are sediul în clădirea evaluată.

Fiind o societate listată pe piața AeRO gestionată de Bursa de Valori din București, Aldani Master Capital SA își va adapta corespunzător Declarația de guvernanță corporatistă, după integrarea activului în patrimoniul său.

Tipul raportului

Raportul de evaluare este extins, descriptiv, prezentat în format electronic .pdf și expediat pe e-mail.

Nu au fost excluse părți relevante din raport.

Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Evaluarea se adresează numai utilizatorilor și scopurilor menționate. Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare, fără acordul scris al evaluatorului. Raportul de

evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Conformitatea cu SEV¹

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu SEV.

Estimez ca fiind ridicat gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative

1.2. Cadrul general al evaluării

Etica

Am urmat principiile de etică integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism pentru a efectua o evaluare nepărtinitoare.

Competența

Confirm că dețin calificările, abilitatea, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a efectua evaluarea într-o manieră obiectivă, nepărtinitoare, etică și competentă.

Nu există niciun conflict de interese sau motive de subiectivism.

Scepticismul profesional

În fiecare etapă a evaluării am aplicat o judecată analitică și o analiză critică a informațiilor utilizate în evaluare.

Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

Evaluarea a fost supusă unei procedurii de verificare interne, care a analizat și avizat raționamentele aplicate în timpul evaluării, inclusiv din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism al acestora în estimarea valorii.

1.3. Raportare

Tipul valorii

Prezentul raport de evaluare estimează valoarea de piață a proprietății: *«Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.»*

Fiind transferate între persoane afiliate², valorile propuse reprezintă prețuri de transfer, conform recomandărilor OECD³. Pentru că detaliază alocarea valorii pe componentele

clădire + teren, valorile propuse pot fi considerate valori juste pentru înscrierea în contabilitate, conform IFRS⁴.

Abordarea utilizată

A fost utilizată «abordarea prin piață, care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului și/sau datoriei subiect cu active și/sau datorii identice sau comparabile (care sunt asemănătoare), ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.»

Metoda utilizată

«Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub denumirea de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect pentru obținerea unei indicații asupra valorii.»

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic, fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Cea mai bună utilizare este administrativă: office. sediu de firmă.

În prezent, utilizarea proprietății este mixtă: spațiu locativ și birouri.

Informații și date de intrare

Informații relevante despre proprietatea evaluată au fost prelevate din evidențele emitentului.

Informații despre piața imobiliară specifică au fost preluate de pe site-urile Internet considerate de încredere.

Modelul evaluării

Instrumentul utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare este un fișier Excel generat intern care corectează comparabilele avute în vedere și generează valoarea numerică finală.

Corectitudinea modelului a fost testată prin metode calitative.

Bibliografie de bază

- Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (2025). Standardele de evaluare a bunurilor. București, IROVAL.
- ANEVAR (2018). Evaluarea proprietății imobiliare. Ediția a doua.
- Ordonanța nr. 2 din 21.01.2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, modificată prin Legea 37/2009, Legea 178/2009, Ordonanța Guvernului nr. 13/2010 și Legea nr. 208/2010.

- Codul de procedură civilă, republicat, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 134/2010): art. 262, art. 330 – 340 (Expertiza).
- Codul de procedură penală, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 135/2010): art. 172 - art. 1811 (Expertiza și constatarea).

1.4. Prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului

Persoana responsabilă

Persoana responsabilă cu respectarea obligațiilor rezultate din Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului este Florin Turcaș, în calitate de asociat unic.

Politici și proceduri

Smart Consult SRL a implementat un Regulament privind politici și proceduri adecvate în materie de cunoaștere a clientelei, de raportare, de păstrare a evidențelor secundare sau operative, de control intern, evaluare și gestionare a riscurilor, managementul de conformitate și comunicare, pentru a preveni și a împiedica operațiunile suspecte de spălarea banilor sau finanțarea terorismului.

Asigurarea instruirii corespunzătoare

În calitate de evaluator am parcurs cursurile de pregătire organizate on-line pentru membrii ANEVAR de Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor.

Am promovat testul ANEVAR C127 - Evaluarea cunoștințelor conform prevederilor Legii 129/2019 (sesiunea de instruire mai 2024).

Cunoașterea clientelei

Am aplicat măsuri-standard simplificate de cunoaștere a clientelei, care au permis identificarea beneficiarului real în persoana Domnului Almășan Daniel, administrator al Aldani Master Capital SA.

Din datele publice disponibile Domnul Almășan Daniel nu este persoană publică, nu a fost supus vreunei măsuri sancționatorii sau restrictive și nu prezintă riscuri specifice.

Informarea/sesizarea ONPCSB

Din cunoștințele mele nu există de suspiciuni că operațiunea ce urmează să fie efectuată are ca scop spălarea banilor sau finanțarea terorismului.

2. Descrierea activului

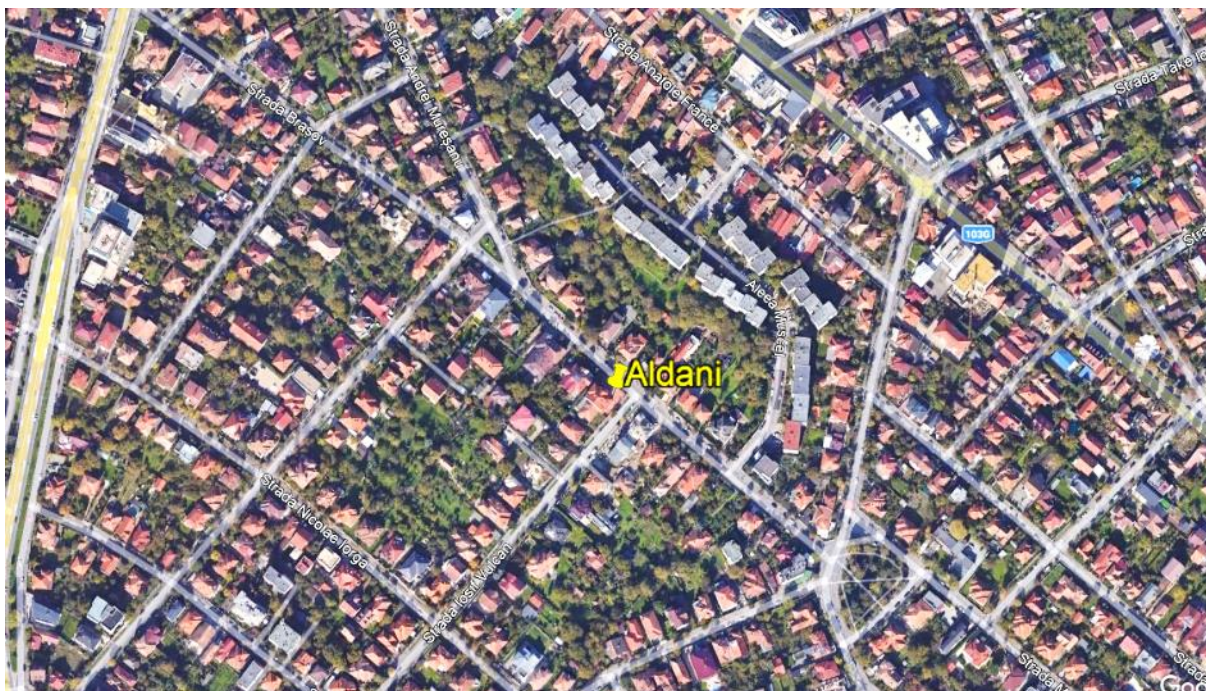
2.1. Identificarea activului

Activul evaluat constă dintr-o vilă situată în cartierul Andrei Mureșanu din Cluj-Napoca.



Poziția este una foarte bună, pe strada Brașov, foarte aproape de centrul Clujului și de Calea Turzii – poarta de intrare în municipiu.

Cartierul este în plină dezvoltare, populat de vile noi și de vecinătăți de calitate, fără site-uri industriale poluante și fără probleme de securitate.



2.2. Descrierea juridică

Cartea funciară detaliază caracteristicile constructive:

TEREN Intravilan			Nr. CF vechi:24864 Nr. topografic:1502/2/2
Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Str Braşov, Nr. 40			
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	310068	569	Imobil împrejmuit total astfel: la Nord-gard de beton, la SUD-gard de beton, calcan construcţie C1 şi gard lemn, la EST- gard de beton, la VEST- gard de beton.
Construcţii			
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	310068-C1	Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Str Braşov, Nr. 40	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:216 mp; Casa de caramida, pe fundatii de beton, acoperita cu tigla, la SUBSOL- garaj si pivnita, la PARTER- destinatie de spatiu cu acces public, cu 3 birouri, bucatarie, baie cu WC, debara, wc, sas, camara, coborare la pivnita, hol cu casa scarii acces etaj, terasa deschisa si balcon, la ETAJ-unitate locativa cu 4 camere, 2 bai, sas, hol, urcare pod, spalatorie, logie.

Proprietatea aparţine Kanata Invest Corporation SRL, atât construcţia cât şi terenul.

La capitolul sarcini sunt notate interdicţiile de grevare, înstrăinare, închiriere, alipire, construire, demolare, restructurare şi amenajare către Banca Transilvania SA, CIF:5022670. Solicitantul evaluării a declarat că a luat legătura cu banca finanţatoare, care a fost de acord cu novarea creditului în cazul în care proprietatea va fi integrată în activul Aldani Master Capital SA.

Clădirea are utilizare mixtă, în CF fiind notată recepția documentației tehnice de schimbare destinație, parterul având destinația de spațiu cu acces public.

În prezent, în clădire își desfășoară activitatea administrativă și Aldani Master Capital SA, care își are sediul aici.

2.3. Descrierea tehnică

Clădirea este o vilă modernă, extinsă pe 3 niveluri astfel:

imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Brasov, nr. 40, jud. Cluj, care este format din:

- **construcție:** cu regim de înălțime S+P+1E, cu o suprafața construită desfășurată de 493.434 mp, suprafața utilă fiind de 403.365 mp.
- Construcția este din cărămidă, pe fundații din beton, acoperită cu țiglă. Geamurile sunt termopan pe structura de lemn.
- La subsol se afla un garaj și o pivniță.
- Parterul este compus din: 3 camere, bucatărie, baie cu WC, debară, wc, sas, camara, coborâre în pivniță, hol cu casa scării acces etaj, terasă deschisă și balcon.
- Etajul este compus din: 4 camere, 2 băi, sas, hol, urcare pod, spălătorie, logie.
- Imobilul este racordat la utilități: apă curentă, gaz metan, curent electric și dispune de o centrală termică proprie.

Descrierea suprafețelor:

Subsol: Suprafața construită la sol: 216 mp, din care, subsol parțial:

-Garaj: Su=17.12 mp, Sc=20.544 mp

-Pivniță: Su=34.98 mp, Sc=41.95 mp

-Holul scării de la pivniță: Su=6.96 mp, Sc=8.35 mp

-**Parter:** Su=177.085, Sc=211.128 mp

-**Etaj:** Su=167.22 mp, Sc=211.462 mp

-Pod: neamenajat

6

Starea clădirii este impecabilă, proprietarul efectuând atât lucrările de întreținere cât și de amenajare superioară a terenului și construcției.



Conform raportului de evaluare efectuat pentru impozitare în 2024:

Proprietatea imobiliară este situată în Loc. Cluj-Napoca, Str. Brașov nr 40. Gradul seismic este 7. Accesul pietonal și rutier la proprietatea imobiliară evaluată se face direct din str. Brașov. Proprietatea evaluată se învecinează cu proprietăți similare.

Descrierea construcției și finisajelor:

- fundații continue din beton;
- construcție realizată din cărămidă;
- închideri și compartimentări din cărămidă;
- planșee pe structură de beton armat;
- finisajul exterior și interior este constituit din tencuieli și zugrăveli lavabile,;
- acoperiș tip șarpantă din lemn cu înveliș din țiglă.

Finisaje interioare: în camere pardoseala este placată cu parchet melaminat, pereți tencuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă, tâmplăria interioară cea exterioară este lemn din PVC cu geam din sticlă, ușa de la intrare este metalică. În baie este aplicată gresie și faianță. Baile sunt dotate cu obiecte sanitare: obiecte sanitare obișnuite: cadă și chiuvetă fontă, lămpi și wc. Încălzirea se face cu centrală pe lemne, utilizând țevă din cupru și radiatoare din aluminiu.

Imobilul este situat la intersecția a 2 străzi, are acces pietonal și rutier din str. Brașov și acces pietonal și rutier din str. Iosif Vulcan, prin care se leagă direct de Calea Turzii.

Încălzirea imobilului se face cu centrală pe gaz cu calorifere și are în plus la etaj 2 sobe de teracotă care se pot folosi atât pentru încălzire pe lemne, cât și compatibilitate la încălzirea pe gaz. Geamurile au fost schimbate complet în 2016.

2.4. Tranzacții și evaluări anterioare

Proprietatea a fost achiziționată în 2016, cu 400.000 euro.

Fiind realizată cu mult timp în urmă, suma de transfer nu este relevantă pentru prezenta evaluare.

În 2016 a fost instituit dreptul de ipotecă în valoare de 1.350.000 lei, în favoarea băncii finanțatoare, pentru obligațiile de plată aferente creditului.

Pentru impozitare, valoarea evaluată a clădirii pe baza standardului GEV500 Determinarea valorii impozabile a clădirilor a fost de 955.453 lei pentru utilizarea rezidențială și 384.995 lei pentru partea de utilizare nerezidențială.

Conform normativelor ANEVAR, *«valoarea impozabilă nu reprezintă „valoarea de piață”, „valoarea justă” sau oricare alte tipuri ale valorii definite în Standardele de evaluare în vigoare»*.

Valoarea impozitului pe teren este de 841 lei pentru anul 2025 și de 4.949 lei pe clădire. Nefiind valori de piață, sumele calculate pentru impozitare nu participă la reconcilierea prețului de transfer.

3. Evaluarea proprietății

În cadrul prezentului raport a fost evaluată o proprietate imobiliară.

3.1. Considerații generale.

Am considerat următoarele prevederi ale standardelor profesionale:

În mod normal, evaluarea ar fi trebuit să poată fi efectuată printr-o singură abordare.

«Aplicarea mai multor abordări în evaluare nu este necesară în situația în care valoarea poate fi estimată prin aplicarea unei singure abordări în evaluare, adecvată și bazată pe informații suficiente și credibile, iar aplicarea unei alte abordări ar presupune utilizarea unor informații mai puțin relevante și credibile decât cele utilizate în aplicarea primei abordări..»

Mai mult, utilizarea mai multor abordări nu înseamnă și medierea valorilor: *«Nu este admisă stabilirea valorii proprietății imobiliare prin aplicarea mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multor valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare, cu excepția cazurilor în care reglementările legale impun în mod explicit efectuarea unei medii a valorilor.»*

«Atunci când există informații disponibile privind prețurile⁴ bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.»

3.2. Abordarea prin piață

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

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

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

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

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.»

În prezentul raport valoarea proprietății a fost estimată prin comparația directă de piață.

3.3. Valoarea terenului

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Procesul de evaluare a constat din:

- Culegerea de date despre tranzacții, contracte, oferte, refuzuri, considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată. Sursele primare de informații au fost cele legate de publicitatea pe Internet și discuțiile cu părți în tranzacții.
- Datele de piață au fost ordonate prin aranjarea pe o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile care ar putea influența valoarea a fost considerată ca element de comparație. Alegerea criteriilor de comparație a depins de scopul evaluării și de natura proprietății. Elementele de comparație au fost reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor, care determină existența unor diferențe între prețurile plătite pentru active.
- Pe baza acestor diferențe au fost efectuate corecții ale prețurilor pentru fiecare proprietate comparabilă. Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor au fost cantitative și calitative. Pentru a ține cont de diversitate, comparabilele au fost corectate, pe baze procentuale, prin metoda comparațiilor directe, pe baza analizei perechilor de date și a prelucrării statistice a datelor.
- Selectarea valorii finale a fost ultima fază în analiză. Am luat în considerare punctele tari și punctele slabe ale fiecărui rezultat, examinând credibilitatea și adecvarea informațiilor de pe piață care au stat la baza valorii, precum și tehnica aplicată.
- Corecțiile aplicate comparabilelor sunt minore, ceea ce conferă un grad ridicat de încredere.
- Conform recomandărilor standardelor canadiene, *«vânzarea care necesită corecția cea mai mică (adică o corecție absolută totală, calculată prin însumarea corecțiilor, indiferent de semnul acestora, adică plus sau minus) este deseori cea mai comparabilă și în general i se dă mai multă importanță, în reconcilierea valorilor, din metoda comparației directe.»*

În concluzie, valoarea de piață a terenului liber a fost estimată la 800 euro/mp.

3.4. Alocarea valorii. Valoarea clădirii.

«Alocarea valorii reprezintă repartizarea valorii unui activ pe elementele sale individuale sau componente.

Abordarea prin piață cuprinde două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea ... și terenul; și (2) alocarea valorii de piață obținută în etapa (1) între valoarea clădirii și valoarea terenului.»

Comparabilele utilizate pentru evaluarea proprietății integrale sunt vile similare, construite recent în același cartier sau în zone foarte apropiate.

Indicator	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Denumire	Construcție vilă	https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-cluj-napoca-andrei-muresanu-5-camere-93512892	https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-cluj-napoca-andrei-muresanu-5-camere-254176490	https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-cluj-napoca-andrei-muresanu-6-camere-261404176	https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-cluj-napoca-andrei-muresanu-5-camere-261554905	https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-cluj-napoca-andrei-muresanu-6-camere-261094414?utm_source=whatsapp&utm_medium=social&utm_campaign=share-button	https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-cluj-napoca-andrei-muresanu-6-camere-26083886?utm_source=whatsapp&utm_medium=social&utm_campaign=share-button
Preț cerut [eur]		1.100.000	970.000	1.170.000	750.000	2.000.000	1.850.000
Ajustări pentru elemente specifice							
Drepturi transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral
ajustare [%]							
ajustare [eur]							
Preț ajustat [eur]		1.100.000	970.000	1.170.000	750.000	2.000.000	1.850.000
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash	cash
ajustare [%]							
ajustare [eur]							
Preț ajustat [eur]		1.100.000	970.000	1.170.000	750.000	2.000.000	1.850.000
Condiții de vânzare [motivație]		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ajustare [%]							
ajustare [lei]							
Preț ajustat [eur]		1.100.000	970.000	1.170.000	750.000	2.000.000	1.850.000
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	Stare bună		impecabilă				
ajustare [eur/mp]							
ajustare [eur]							
Preț ajustat [eur]		1.100.000	970.000	1.170.000	750.000	2.000.000	1.850.000
Condiții de piață		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
ajustare [%]		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ajustare [lei]		-55.000	-48.500	-58.500	-37.500	-100.000	-92.500
Preț ajustat [eur]		1.045.000	921.500	1.111.500	712.500	1.900.000	1.757.500
Ajustări pentru elemente specifice							
Localizare	Cluj, Andrei Mureșanu	apropiată	apropiată	apropiată	apropiată	apropiată	apropiată
ajustare [%]		3%	3%	3%	3%	3%	3%
ajustare [eur]		31.350	27.645	33.345	21.375	57.000	52.725
Caracteristic fizice - S. teren [mp]	569	624	536	420	500	500	1.098
ajustare [eur/mp]	Preț piață = 800 eur/mp						
ajustare [eur]		-499.200	-428.800	-336.000	-400.000	-400.000	-878.400
Preț ajustat [eur]		577.150	520.345	808.845	333.875	1.557.000	931.825
Caracteristic fizice - S. utilă [mp]	403	222	195	331	220	500	450
ajustare [%]							
Preț ajustat [eur]		1.048.658	1.076.354	985.679	612.152	1.256.079	835.257
Caracteristici economice	Utilizare mixtă						
ajustare [%]							
ajustare [eur]							
Alte caracteristici							
ajustare [%]							
ajustare [eur]							
Componente non-imobiliare							
ajustare [%]							
ajustare [eur]							
Preț ajustat [eur] final, rotunjit [eur]	1.049.000	1.048.658	1.076.354	985.679	612.152	1.256.079	835.257
Preț ajustat [eur] final [eur/mp util]	2.601	2.600	2.668	2.444	1.518	3.114	2.071
Număr de ajustări		2	2	2	2	2	2
Total ajustări [eur]		-51.342	106.354	-184.321	-137.848	-743.921	-1.014.743
Total ajustări [%]		-5%	11%	-16%	-18%	-37%	-55%

Prin scăderea valorii terenului s-a obținut valoarea construcției.

Fiind vorba de construcții cu destinație inițială rezidențială, am considerat că nu există alte active corporale sau necorporale care să contribuie la valoarea proprietății alături de teren și clădire.

Tabelul de calcul al valorii clădirii astfel deduse este prezentat în tabelul de mai sus.

3.5. Selectarea valorilor

Este decizia evaluatorului, bazat pe cunoștințele și experiența sa, privind abordările/metodele utilizate pentru stabilirea valorii finale propuse: *«Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de utilizarea desemnată a evaluării.»*

Cea mai credibilă metodă pentru stabilirea valorii de circulație o reprezintă abordarea prin piață: *«Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.»*

Valoarea proprietății a rezultat astfel:

Activ	Valoare
	eur
Teren	455.000
Vilă	1.049.000
Total	1.504.000

3.6. Majorarea capitalului social

Conform Regulamentului ASF 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață:

«Art. 174. - (1) Numărul de acțiuni ce urmează a fi emise în cazul majorărilor de capital social cu aport în numerar, respectiv al majorărilor de capital social prin conversia unor datorii certe, lichide și exigibile, realizate cu ridicarea dreptului de preferință, sau în cazul majorărilor de capital social cu aport în natură se determină de către consiliul de administrație al emitentului și este egal cu raportul dintre valoarea aportului, reprezentând suma ce urmează a fi efectiv plătită/valoarea ce va fi efectiv adusă în societate, stabilită cu respectarea prevederilor incidente, și cea mai mare dintre următoarele valori:

- a) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de desfășurare a AGEA;*
- b) valoarea pe acțiuni calculată în baza activului net contabil aferent ultimelor situații financiare publicate și auditate ale emitentului;*
- c) valoarea nominală a acțiunii.»*

Conversia valorii de piață din euro în lei se va efectua la data calcului numărului de acțiuni emise.

Diferența dintre valoarea de piață a aportului și majorarea capitalului social reprezintă primă de emisiune.

3.7. Analiza de risc și sensibilitate a rezultatelor

Principalele surse posibile de incertitudini (asimilate riscurilor sistemice) care pot apărea în prezenta evaluare sunt:

- Statutul evaluatorului
Nu se pune problema în cazul de față: sunt independent și nu am nicio implicare privind valoarea estimată.
- Scopul evaluării
Am efectuat toate investigațiile uzuale, în conformitate cu standardele. Am procedat conform normelor legale și profesionale aplicabile.
- Incertitudinile pieței
Am ținut cont de acest risc, atunci când am decis asupra considerării tranzacțiilor sau ofertelor comparabile.
- Modelele utilizate
Decizia finală asupra valorii se bazează pe un raționament explicat în lucrare.
Evaluarea se bazează pe abordări recunoscute și utilizate frecvent pe piața locală.
- Incertitudinea datelor de intrare
Toate datele considerate au fost extrase din piață, astfel încât riscul specific a fost diminuat atât cât a fost posibil.

În concluzie, consider că la data evaluării riscurile și incertitudinile la care este supusă valoarea propusă sunt reduse, aceasta reflectând rezonabil interesele tuturor părților implicate.

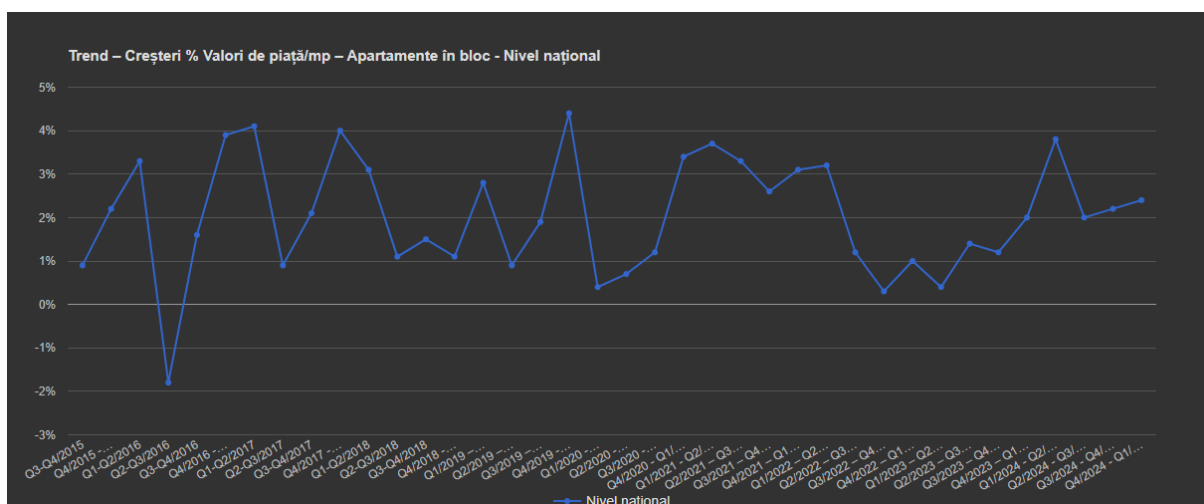
Rezultatele sunt sensibile la evoluția pieței imobiliare.

Piața imobiliară este în creștere, mai ales în zona Clujului.

Cu toate acestea, un indice de creștere, care să fie util pentru actualizarea periodică a valorilor nu este disponibil și nici credibil: zone diferite din marile orașe se dezvoltă diferit, inclusiv ca atractivitate și prețuri imobiliare.

Spre exemplu, ANEVAR publică un indice național de creștere⁸, dar utilitatea sa este limitată și nu poate fi utilizat ca reper absolut.

Totuși, rezultă clar tendința de creștere a pieței, dar cu valori care prezintă variații importante. De remarcat însă este că după 2016 nu a avut loc nicio scădere a valorii de piață a apartamentelor din bloc.



În acest context rezultatele sunt valabile dacă nu apar fluctuații importante ale pieței imobiliare locale.

4. Considerații finale

4.1. Disclaimer

Prezentul raport de evaluare este elaborat în conformitate cu ipotezele valorii de piață. El nu se referă la ipoteza unui client special sau a unei valori speciale.

Valoarea propusă nu este o recomandare de vânzare, cumpărare sau menținere. Valoarea propusă nu este o certitudine, ci este o opinie asupra celui mai probabil preț care ar fi plătit pentru activ în cadrul unui schimb, respectiv asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea activului.

Valoarea propusă nu conține TVA, taxe, comisioane și impozite aferente unei eventuale tranzacții.

În calitate de evaluator am presupus că nu există niciun fel de contaminații sau probleme de mediu. Nu dețin informații referitoare la utilizările trecute sau prezente, atât pe proprietate cât și pe terenul vecin, pentru a stabili dacă există vreo contaminație, prin urmare valorile sunt estimate presupunând că nu există așa ceva. Nu îmi asum răspunderea pentru existența vreunui contaminant, iar dacă, ulterior, se va stabili că acesta există, prezența lui ar putea diminua valorile prezentate în prezentul raport.

Informațiile și datele care stau la baza afirmațiilor prezentate în acest material au fost obținute sau provin din surse considerate de încredere, însă nu îmi asum responsabilitatea pentru eventualele obligații sau pierderi rezultate în urma folosirii acestora.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu recomandările și metodologia de lucru specifică ANEVAR, pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 care încorporează IVS 2024 și care sunt obligatorii pentru activitatea de evaluare în România în conformitate cu OG nr. 24/2011 aprobată prin Legea nr. 99/2013, precum în concordanță cu Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat.

Acolo unde în text apare termenul „semnătură” acesta poate fi interpretat și ca semnătură electronică certificată extinsă, în măsura în care părțile convin acest lucru.

4.2. Anexe

- Analiza pieței imobiliare
- Extrasul CF
- Comparabilele considerate

5. Analiza pieței imobiliare

5.1. Generalități

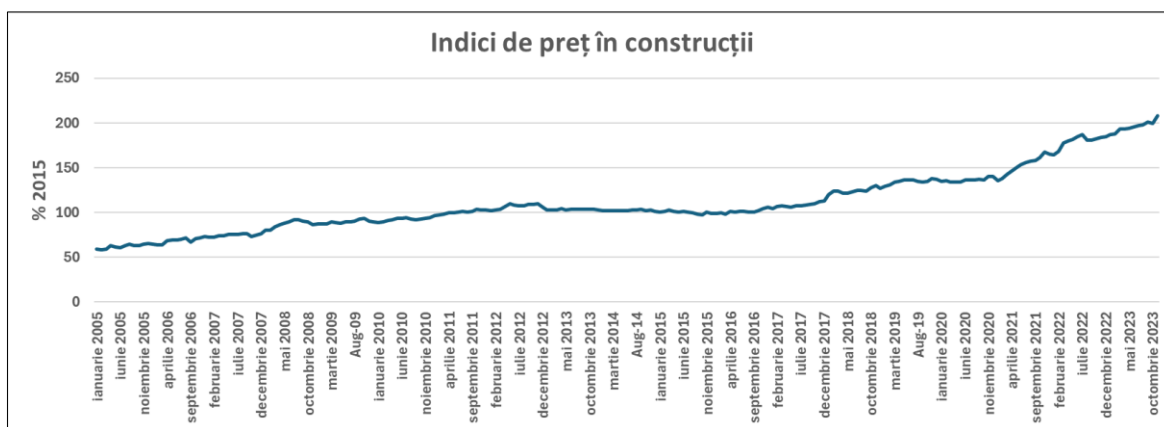
Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii⁹:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
 - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
 - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
 - fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.
- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunul dintre participanți nu poate impune singur prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață ciclică.
- Piața nu este transparentă, prețurile tranzacțiilor efective nefiind cunoscute de toți participanții. De asemenea, deseori există suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate și a lipsei constrângerilor în cursul tranzacțiilor.
- Este o piață segmentată. Principalele criterii de diferențiere ale sub-piețelor sunt:
 - funcție de destinația spațiilor: locativă, industrială, birouri, etc;
 - funcție de localizare;
 - funcție de preț;
 - funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.

Toate aspectele pieței imobiliare sunt interconectate și legate de celelalte variabile micro- și macro-economice; piețele sunt interconectate și depind una de alta. Mediul economic general (reflectat cel mai bine de burse) influențează nivelul de salarizare și deci de trai al populației. Veniturile și economiile populației și agenților economici determină cererea de spații locative, nivelul prețurilor și chiriilor. Dezvoltările rezidențiale implică apariția de magazine, centre comerciale, supermarketuri, care la rândul lor duc la ocuparea forței de muncă. Acesta, la rândul ei, determină dezvoltarea de site-uri industriale, logistice, de servicii. Pentru deservirea lor e nevoie de mijloace și căi de transport. Dezvoltarea acestora permite construirea de cartiere rezidențiale. Și ciclul se repetă.

5.2. Evoluția pieței imobiliare interne

Conform INSSE¹⁰, evoluția indicilor de cost (an de baza 2015) a fost crescătoare, prețurile dublându-se în ultimul deceniu (grafic realizat în Excel):



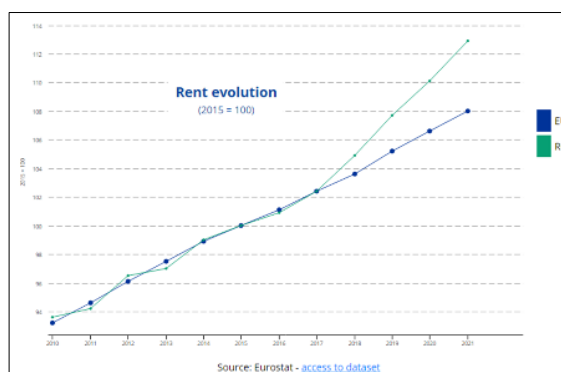
Inflația (creșterea prețurilor de consum) are un rol important în stabilitatea monetară.

O rată redusă a inflației este de dorit, pentru ca populația și agenții economici să nu aibă tendința de „ține banii la saltea”, scoțându-i astfel din circulație.

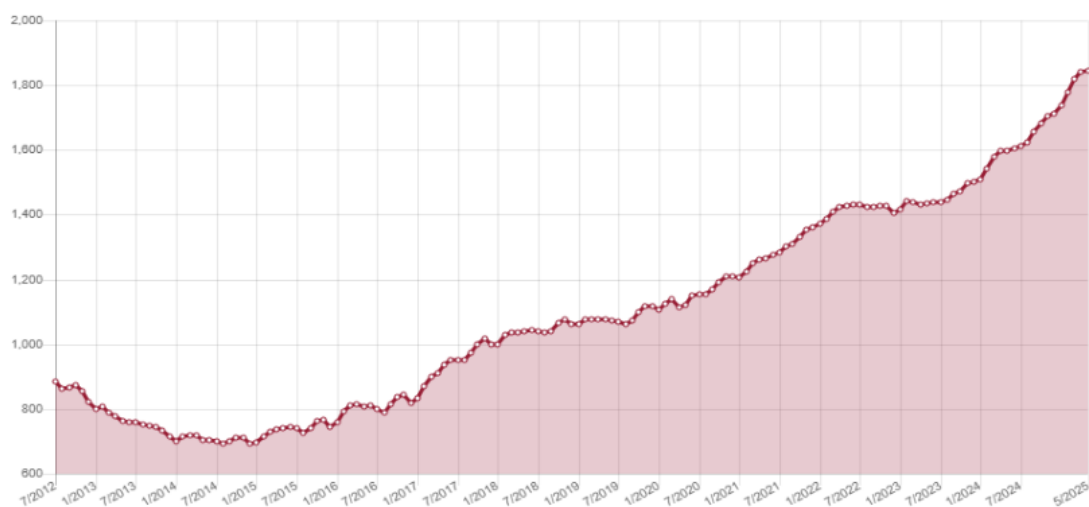
Pe de altă parte, o inflație puternică erodează puterea de cumpărare, iar cum salariile nu pot ține pasul cu creșterea prețurilor, hiperinflația duce la încetinirea consumului, a creditării și în final a rezultatelor economice.

Piața rezidențială – între cerere ridicată și provocări structurale

Segmentul spațiilor locative a cunoscut un puternic trend ascendent, atât în România cât și în Europa¹¹.



Indicele imobiliar¹², care arată evoluția pieței rezidențiale la nivel general, a cunoscut o creștere continuă din 2015 începând. Și indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc¹³ arată o creștere continuă (linia situată peste nivelul zero indică creștere față de perioada precedentă).



Luna 5
(01.05.25 - 31.05.25)

1.843 €/mp

↑ +0,1% (1 €/mp) față de luna 4/2025

↑ +15,3%(245 €/mp) față de luna 5/2024

Creșterea prețurilor în marile orașe

În 2024, prețurile apartamentelor din marile orașe ale României au înregistrat creșteri semnificative:

- Cluj-Napoca: Prețul mediu a ajuns la 2.700 euro/mp, în creștere cu 14% față de 2023.
- București: Prețul mediu pentru apartamentele noi și vechi a fost de 1.887 euro/mp, cu o creștere de 14% față de anul anterior.
- Timișoara: Prețul mediu a atins 1.650 euro/mp, marcând o creștere de 11% pentru apartamentele noi și 16% pentru cele vechi comparativ cu 2023.
- Iași: Prețul mediu a fost de 1.650 euro/mp, cu o creștere de 13% la apartamentele noi și 18% la cele vechi față de anul precedent.¹⁴

Factorii care influențează piața rezidențială

- Cererea ridicată și oferta limitată: Migrația către centrele urbane majore pentru oportunități de muncă și educație a crescut cererea de locuințe, în timp ce oferta a rămas limitată.
- Creșterea costurilor de construcție: Prețurile materialelor de construcție și costurile cu forța de muncă au crescut semnificativ în ultimii ani, influențând prețul final al locuințelor.

- Investițiile imobiliare: Proprietățile imobiliare sunt percepute ca investiții sigure, atrăgând atât investitori locali, cât și străini, ceea ce a contribuit la creșterea prețurilor.

Piața industrială și logistică – stabilizare și oportunități regionale

Pentru spațiile ne-locative, datele prelucrate din revista ANEVAR¹⁵, provenind de la Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank relevă următoarele valori medii:

Tip spații	Municipii	Chirie clasa A eur/mp/lună		Grad neocupare		Rata de capitalizare	
Birouri	București	8,00	18,75	13,11%	20,00%	6,50%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	10,00	16,00	4,50%	20,00%	7,25%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	7,00	14,00	10,00%	20,00%	8,75%	10,50%
Centre comerciale	București	20,00	75,00			6,75%	9,25%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	14,00	45,00			7,50%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	10,00	30,00			8,00%	10,50%
Industrial	București	3,10	5,50	4,20%	5,00%	7,25%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	3,20	5,00	5,40%	15,00%	7,75%	10,50%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	2,60	5,00	2,20%	5,00%	8,00%	11,00%

Temperarea pieței industriale

Piața industrială din România se temperează ușor în 2025, pe fondul activității economice relativ slabe pe plan extern. Cu toate acestea, factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial rămân valabili pentru un orizont lung de timp:

- Diferența favorabilă dintre salarii și productivitate: România continuă să atragă companii interesate de relocarea producției.
- Stocul de spații industriale: România continuă să aibă un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țări vecine.
- Dezvoltările de infrastructură: Acestea vor continua să sprijine operațiunile industriale și logistice în diverse regiuni ale țării pentru mulți ani de aici înainte.

Chirii și cerere

Chiriile industriale au rămas stabile pe tot parcursul anului 2024, cu o medie de 4,5 euro/mp, cu doar variații minore între București și restul României. Având în vedere cererea în creștere și calitatea comparabilă a stocului disponibil în toate regiunile, diferențele de chirii au rămas minime, reflectând o tendință mai uniformă de stabilire a prețurilor pe piață.¹⁶

Piața de birouri și retail – adaptare la noile realități

Piața de birouri

Piața birourilor trece printr-o transformare semnificativă, datorită creșterii modelului de muncă hibrid. Companiile caută spații mai flexibile și eficiente, ceea ce ar putea duce la o restructurare a pieței și la o creștere a cererii pentru birouri de tip co-working.¹⁷

Piața de retail

Expansiunea în retail accelerează în 2025, după câțiva ani de creștere mai lentă. Conform estimărilor preliminare, peste 200.000 de metri pătrați de spații moderne de retail sunt programate pentru livrare în acest an, o creștere semnificativă față de cei aproximativ 160.000 de metri pătrați finalizați în 2024.¹⁸

Tendințe demografice și regionale – impactul asupra pieței imobiliare

Revenirea românilor din diaspora

Un fenomen cu potențial de a influența semnificativ piața imobiliară este revenirea românilor din diaspora. În ultimii ani, tot mai mulți români care au emigrat, în special în țări precum Germania, Italia sau Spania, iau în considerare întoarcerea în România. Această tendință este determinată de mai mulți factori: dificultățile economice din țările gazdă, creșterea costului vieții în Europa de Vest și îmbunătățirea condițiilor de trai în România.¹⁹

Dezvoltarea infrastructurii

Aderarea deplină la spațiul Schengen începând cu 2025 și dezvoltarea infrastructurii alimentează optimismul economic al României într-o perspectivă pe termen mai lung. Infrastructura rutieră continuă să se extindă semnificativ, atingând aproape 1.200 de kilometri de drumuri de mare viteză până la începutul lunii decembrie 2024.²⁰

Perspectivă și concluzii pentru 2025

Perspectivă optimiste, dar prudente

Investitorii privesc cu optimism, dar și cu o anumită doză de precauție, piața imobiliară din România în 2025. Se mizează pe consolidarea segmentelor industrial & logistic și de retail, o stabilizare a cererii pentru birouri și o creștere selectivă a portofoliilor.²¹

5.3. Piața imobiliară clujeană

Cluj-Napoca: Istoric recent și dezvoltare urbanistică

Context general și evoluție postcomunistă

Cluj-Napoca, unul dintre cele mai dinamice orașe ale României, a cunoscut o transformare accelerată după 1989. Fost centru industrial și cultural în perioada comunistă, Clujul s-a reinventat treptat într-un hub tehnologic, educațional și urbanistic în plină expansiune.

După Revoluție, restructurarea economică a dus la declinul industriei grele, dar și la eliberarea unor zone urbane importante (precum platformele industriale). Acestea au fost reconvertite treptat pentru locuire, birouri sau spații comerciale, în special după 2000.

Explozia imobiliară și extinderea orașului

Anii 2000–2010 au adus un boom imobiliar alimentat de cererea crescută și de creditarea relativ accesibilă. Clujul s-a extins rapid, mai ales în zone precum Bună Ziua, Europa, Borhanci și Florești. Blocurile cu regim mic de înălțime au apărut în valuri, adesea fără o infrastructură pe măsură, generând probleme de trafic și servicii urbane insuficiente.

După criza financiară din 2008–2010, ritmul construcțiilor a scăzut temporar, dar s-a reluat în forță după 2014, când Clujul a început să atragă masiv companii IT și investitori internaționali.

Modernizare și regenerare urbană (2014–2024)

În ultimul deceniu, orașul a cunoscut o transformare vizibilă sub aspect urbanistic:

- Modernizarea centrului istoric: Piața Unirii, Piața Muzeului și străzile adiacente au fost pietonalizate și reabilite, accentuând componenta turistică și culturală.
- Proiecte majore de infrastructură: Podul Porțelanului, extinderea Căii Mănăstur, pasajul subteran de la Gară, lărgirea străzii Bună Ziua.
- Regenerarea fostelor platforme industriale: zona Fabricii, Câmpul Pâinii, Carbochim — transformate parțial în spații mixte (locuire, birouri, comerț).
- Crearea de spații verzi: Parcul Armătura, modernizarea Parcului Central, extinderea malurilor Someșului, proiectul „Someșul navigabil”.
- Proiecte smart city: iluminat inteligent, piste de biciclete, digitalizarea administrației publice.

Provocări urbanistice actuale

În ciuda progreselor, Clujul se confruntă cu probleme majore:

- Supraaglomerare în cartiere rezidențiale noi (Europa, Bună Ziua, Florești).
- Trafic intens și infrastructură rutieră subdimensionată.
- Presiune pe locuințe: prețuri imobiliare printre cele mai mari din România, accentuând fenomenul de „migrație inversă” spre comunele limitrofe.
- Lipsa unei dezvoltări coerente metropolitane – cu excepția unor proiecte punctuale, dezvoltarea din zona Florești–Cluj este încă slab coordonată.

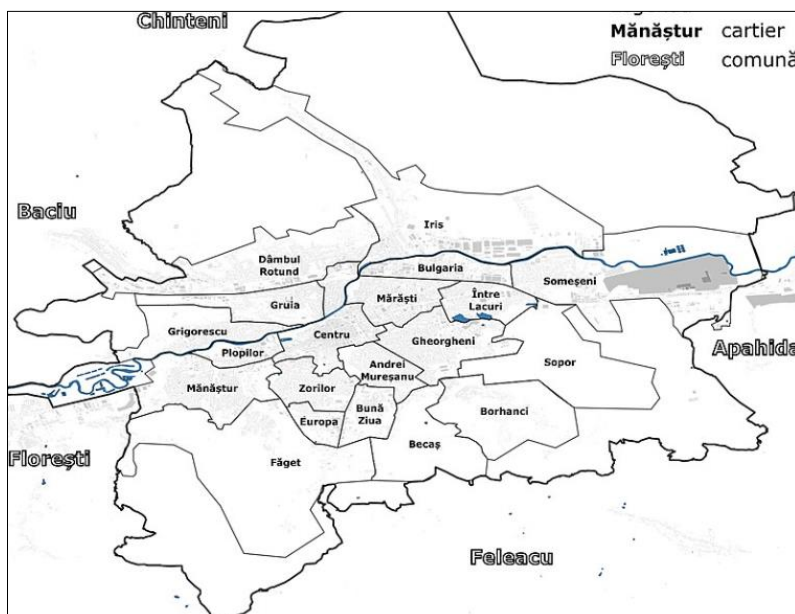
Perspective

Pentru 2025–2030, Clujul are în plan proiecte de amploare:

- Metroul clujean – în fază de licitație și execuție, va lega Gilău–Florești–Centru–Măraști.
- Centura metropolitană – proiect esențial pentru decongestionarea traficului.
- Parcuri urbane majore: Parcul Est (peste 40 ha) și pădurea-parc Făget.
- Cluj Innovation City – concept de dezvoltare urbană și tehnologică în zona Lomb.
- Extinderea zonelor pietonale și conectarea pistelor de biciclete.

Concluzie:

Cluj-Napoca este un exemplu de oraș în tranziție rapidă, unde dezvoltarea urbanistică a ținut ritmul cu economia, dar nu întotdeauna cu infrastructura. Viitorul depinde de capacitatea administrației locale de a gestiona creșterea printr-o viziune coerentă, integrată și sustenabilă.



Piața imobiliară din Cluj-Napoca a înregistrat o creștere semnificativă în ultimii ani, menținându-se printre cele mai scumpe din România.

Prețuri medii (februarie 2025):

- Apartamente noi: 3.183 €/mp
- Apartamente vechi: 3.098 €/mp
- Creștere anuală: +16,6%²²

Cartiere cu prețuri ridicate:

- Plopilor: 3.459 €/mp
- Semicentral: 3.138 €/mp
- Centru: 3.093 €/mp
- Bună Ziua: 3.082 €/mp
- Andrei Mureșanu: 3.009 €/mp²³

Zone mai accesibile:

- Someșeni: 2.052 €/mp
- Iris: 2.148 €/mp
- Mănăștur: 2.254 €/mp
- Dâmbul Rotund: 2.267 €/mp

Localități limitrofe:

- Florești: 1.592 €/mp
- Apahida: 1.370 €/mp
- Baciu: 1.832 €/mp

Tranzacții și livrări:

- În primele 5 luni din 2024, s-au vândut 3.610 unități, în creștere cu 10% față de aceeași perioadă din 2023.
- Livrările de locuințe noi au scăzut semnificativ, de la 4.175 unități în 2019 la aproximativ 4.000 estimate pentru 2024.^{24, 25}

Tendențe recente:

- În ianuarie 2025, prețurile au atins un maxim de 3.093 €/mp în Centru, dar au început să apară corecții în unele cartiere, precum Zorilor (-11,87%) și Europa (-9,62%). [2]

5.4. Concluzii

Evoluția pieței imobiliare din România (2020–2025)

Context general

Piața imobiliară din România a fost influențată în perioada 2020–2025 de factori economici majori: pandemia COVID-19, inflația ridicată, majorările dobânzilor și incertitudinile geopolitice. Cu toate acestea, cererea rezidențială a rămas puternică în marile orașe, iar prețurile au continuat să crească, deși într-un ritm moderat după 2023.

Evoluția prețurilor

- 2020–2021: creștere accelerată, alimentată de dobânzi scăzute și nevoia de spațiu.
- 2022: ritm de creștere încetinit, pe fondul inflației și al dobânzilor în urcare.
- 2023–2024: stabilizare în unele orașe, dar prețuri record în Cluj-Napoca, București și Brașov.
- 2025: începutul unei corecții în anumite cartiere din marile orașe, dar cererea rămâne susținută.

Activitate de construcții

- Numărul autorizațiilor de construire a scăzut începând cu 2022.
- Livrările de locuințe noi sunt în declin, în special în București și Ilfov.
- Dezvoltatorii devin mai selectivi, iar accentul se mută pe proiecte de calitate, bine localizate.

Comportamentul cumpărătorilor

- Cererea se mută spre zone metropolitane, datorită prețurilor mai accesibile.
- Crește interesul pentru eficiență energetică și apartamente mai mari.
- Creditarea devine mai dificilă, dar segmentul de achiziții cu bani proprii rămâne activ.

Perspective:

- 2025 este un an de tranziție: prețurile din zonele premium rămân stabile sau cresc ușor, dar în alte zone se observă corecții.
- Oferta limitată și inflația de costuri în construcții mențin presiunea asupra prețurilor.
- Se anticipează o revigorare lentă, în funcție de scăderea dobânzilor și stabilizarea economică.

Valori de piață

Conform ultimei reviste editate de ANEVAR²⁶ valorile de referință ale imobiliarelor sunt:

b. Proprietăți de tip comercial**Valori de piață (€/ mp) – Municipii**

Spatiu comercial - parte dintr-o clădire

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.175
2	Timișoara	1.455

În cazul acestor proprietăți, pentru calculul valorii de piață pe metru pătrat se utilizează aria utilă.

c. Proprietăți de tip industrial**Valori de piață (€/ mp) – Județe**

Spatiu de depozitare și logistică

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Iltov	561

Spatiu de producție

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Brașov	373

În cazul acestor proprietăți, pentru calculul valorii de piață pe metru pătrat se utilizează suprafața construită desfășurată.

d. Teren**Valori de piață (€/ mp) – Județe**

Extravilan

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Brăila	0,94
2	Constanța	0,91
3	Tulcea	0,75

Cu destinație agricolă

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Ialomița	0,81
2	Dolj	0,72
3	Constanța	0,79
4	Olț	0,80

Cifrele de mai sus sunt valori mediane rezultate din raportările în BIC, fără o analiză valorică suplimentară și segmentare/filtrare în funcție de caracteristicile proprietăților (factori uzuali de ajustare valorică) și fără o aliniere a ipotezelor de lucru, aspecte care, punctual, în rapoartele de evaluare individuale, au condus, evident, la opinii diferite.

B. INDICATORI STATISTICI PE TIPURI DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Pentru calculul valorii de piață/mp pe tip și subtip de proprietate, pe sectoare ale municipiului București, respectiv pe orașe sau pe județe, se utilizează mediana valorilor din seria de date analizată.

a. Proprietăți de tip rezidențial**Valori de piață (€/ mp) – Municipii/ orașe**

Municipiul oraș	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Alba Iulia	Apartment in bloc	1.223
Alba Iulia	Casă cu teren	1.262
Alinaș	Apartment in bloc	969
And	Apartment in bloc	1.245
And	Casă cu teren	1.222
Bacău	Apartment in bloc	1.142
Bacău Mare	Apartment in bloc	1.280
Băneasa	Apartment in bloc	1.176
Băneasa	Apartment in bloc	1.122
Băneasa	Apartment in bloc	1.074
Brașov	Apartment in bloc	1.887
Brașov	Apartment in casă	1.976
Brașov	Casă cu teren	1.611
București	Apartment in bloc	1.735
București	Apartment in casă	1.831
București	Casă cu teren	1.982
Burdu	Apartment in bloc	1.268
Calimani	Apartment in bloc	1.111
Cluj-Napoca	Apartment in bloc	2.706
Cluj-Napoca	Apartment in casă	2.846
Cluj-Napoca	Casă cu teren	2.665
Constanța	Apartment in bloc	1.688
Constanța	Casă cu teren	1.787
Craiova	Apartment in bloc	1.687
Dej	Apartment in bloc	1.302
Deva	Apartment in bloc	1.209
Dimbău-Turcu Severin	Apartment in bloc	1.057
Focșani	Apartment in bloc	1.069
Galați	Apartment in bloc	1.227
Giurgiu	Apartment in bloc	1.041
Iasi	Apartment in bloc	1.744
Iasi	Casă cu teren	1.609
Medias	Apartment in bloc	961
Oradea	Apartment in bloc	1.643
Oradea	Casă cu teren	1.485
Piatra Neamt	Apartment in bloc	1.088
Pitești	Apartment in bloc	1.341
Ploiesti	Apartment in bloc	1.177
Ploiesti	Casă cu teren	1.106
Râmnicu Vilcea	Apartment in bloc	1.277
Rosita	Apartment in bloc	966
Satu Mare	Apartment in bloc	1.032
Satu Mare	Casă cu teren	974
Sfântu Gheorghe	Apartment in bloc	1.199
Sibiu	Apartment in bloc	1.641
Sibiu	Casă cu teren	1.604
Sibiu	Apartment in bloc	1.371

Municipiul oraș	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Sibiu	Apartment in bloc	1.079
Sucineasa	Apartment in bloc	1.302
Targoviste	Apartment in bloc	1.103
Targu Jiu	Apartment in bloc	1.388
Targu Mures	Apartment in bloc	1.587
Targu Mures	Casă cu teren	1.398
Timisoara	Apartment in bloc	1.670
Timisoara	Apartment in casă	1.546
Timisoara	Casă cu teren	1.844
Tulcea	Apartment in bloc	1.241
Vaslui	Apartment in bloc	1.210
Zalau	Apartment in bloc	1.078

În cazul proprietăților imobiliare de tip casă cu teren se prezintă în tabelul de mai sus valorile de piață unitară a proprietății (teren+casă) calculată în €/mp de suprafață utilă a casei. În cazul apartamentelor amplasate în blocuri sau în case se utilizează suprafața utilă.

Sinteza metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare

se regăsește în Raportul financiar²⁷ la 30 iunie 2022 al One United Properties, unul dintre cei mai mari dezvoltatori imobiliari pe segmentul prime din România, societate listată la Bursa de Valori București:

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- a) valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
- b) metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
- c) abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redezvoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- d) Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

6. Referințe

- ¹ ANEVAR. *Standardele de evaluare a bunurilor*. București, 2025
- ² Art. 7 pct. 26 din Legea 227/2015 privind *Codul Fiscal*
- ³ <https://www.oecd.org/tax/transfer-pricing/>
- ⁴ *REGULAMENTUL (CE) NR. 1126/2008 AL COMISIEI din 3 noiembrie 2008 de adoptare a anumitor standarde internaționale de contabilitate* în conformitate cu Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului (Text cu relevanță pentru SEE) (JO L 320, 29.11.2008, p. 1)
- ⁵ Programul Google Earth Pro
- ⁶ Conform *Raportului de evaluare pentru impozitare*, elaborat de Felecan Mioara-Livia, la 31.12.2022
- ⁷ Imobiliare.ro
- ⁸ <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- ⁹ Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.
- ¹⁰ <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- ¹¹ <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/>
- ¹² <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- ¹³ <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- ¹⁴ digi24.ro: www.digi24.ro/legile-afacerilor/segmentul-imobiliar-vazut-prin-ochii-principalilor-actori-implicati-analiza-investing-in-property-3132719?utm_source=chatgpt.com
- ¹⁵ <https://www.anevar.ro/images/documente/v46-site.pdf>
- ¹⁶ economedia.ro: economedia.ro/raport-romania-are-cea-mai-ridicata-rata-a-inflatiei-din-uniunea-europeana-in-procent-de-56-pentru-anul-2024.html?utm_source=chatgpt.com
- ¹⁷ blitz.ro: www.blitz.ro/blog/piata-imobiliara-in-2025-ce-ne-asteapta/?utm_source=chatgpt.com
- ¹⁸ radarimobiliar.ro: radarimobiliar.ro/2025/colliers-previziuni-pentru-piata-imobiliara-din-romania-in-2025-provocari-si-oportunitati-sustinute-de-investitiile-in-infrastructura-si-de-tendinta-de-revenire-a-romanilor-din-strainatate/?utm_source=chatgpt.com
- ¹⁹ mht.ro: www.mht.ro/top-3-estimari-pentru-piata-imobiliara-in-2025/?utm_source=chatgpt.com
- ²⁰ smark.ro: www.smark.ro/articol/70762/top-10-previziuni-pentru-piata-imobiliara-din-romania-in-2025?utm_source=chatgpt.com
- ²¹ jurnaluldeafaceri.ro: jurnaluldeafaceri.ro/piata-imobiliara-in-2025/?utm_source=chatgpt.com
- ²² imobiliare.ro: www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro/cluj-napoca?utm_source=chatgpt.com
- ²³ actualdecluj.ro: actualdecluj.ro/analiza-a-unei-agentii-imobiliare-piata-din-cluj-napoca-a-inregistrat-o-crestere-galopanta-in-ultimul-an-dar-incepe-2025-cu-o-corectie/?utm_source=chatgpt.com
- ²⁴ listapp.eu: listapp.eu/blog/analiza-pietei-imobiliare-din-cluj-napoca-sem-i-2024?utm_source=chatgpt.com

²⁵ [economy.ro: economy.ro/raport-imobiliar-mai-putine-locuinte-noi-si-preturi-in-crestere-in-brasov-si-cluj-in-bucuresti-ilfov-in-2024-ar-putea-fi-inregistrat-cel-mai-mic-numar-de-locuinte-noi-finalizate-din-ultimii-cinci-a.html?utm_source=chatgpt.com](https://economy.ro/raport-imobiliar-mai-putine-locuinte-noi-si-preturi-in-crestere-in-brasov-si-cluj-in-bucuresti-ilfov-in-2024-ar-putea-fi-inregistrat-cel-mai-mic-numar-de-locuinte-noi-finalizate-din-ultimii-cinci-a.html?utm_source=chatgpt.com)

²⁶ <https://www.anevar.ro/images/documente/v46-site.pdf>

²⁷ <https://www.one.ro/media/151129-ro-one-s1-2022.pdf?v=1661107629>