

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionas Nastasia

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionas Nastasia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 446852/2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 446982 din 3.09.2019 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionas Nastasia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Decretului-Lege nr. 61/1990, actualizat, ale Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 244/2011, precum și ale Procesului-vebal al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, din data de 24.06.2019;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea către numita Simionas Nastasia, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în suprafață de 55,56 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, cu nr. topografic 23457/S/XXXV.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către Societatea Neoconsult Valuation SRL, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, stabilit de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, la data de 24.06.2019, era de 60.250 euro, preț care nu conține T.V.A.

(2) Prețul va fi achitat în lei, la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 4. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

a) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;

b) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;

c) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedepunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan TARCEA**



Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Nr raport NCV 2719 / 27.05.2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Apartament cu 3 camere

Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Aleea Moldoveanu, nr. 17, et. 3, ap. 35, cod poștal 400682



Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

- Mai 2019 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION și al Primăriei Municipiului Cluj-Napoca.

Neoconsult Valuation S.R.L.

Cod unic de înregistrare: RO 23814288 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12423/2013

Cod IBAN: RO30 BRDE 3105 V213 7108 3100 | Banca BRD GSG | Capital social 50.000 RON



3/

Imobilul din care face parte apartamentul, conform PUG, este de tip „Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990”.

Amplasarea proprietății: în cartierul Mănăștur, pe Aleea Moldoveanu, nr. 17, stradă care are ieșire la strada Mehedinți, care este una din cele mai importante artere de circulație din cartierul Mănăștur. În imediata vecinătate se regăsesc blocuri cu regim mediu și mare de înălțime, sedii bancare, Pizzerii, Cinema Dacia, Scoala Liviu Rebreanu, Grădinița Universul Copiilor, magazine, stații de transport în comun, etc.

Proprietatea este amplasată favorabil, accesul auto și pietonal fiind facil, având acces direct la Aleea Moldoveanu, stradă cu o bandă pe sens.

Regimul juridic al drumului de acces – drum public, amenajat, asfaltat, sistematizat superior, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan.

Anul construirii (anul PIF)	Construcție veche
Tip imobil aparținător	Clădire P+4E
Descriere imobil	Structură: fundații din beton armat, structură în cadre cu zidărie de cărămidă, compartimentări interioare și închideri perimetrice realizate din zidărie de cărămidă, planșee: din beton, acoperiș tip terasă necirculabilă; Finisaje interioare: Pereții au zugrăveli lavabile în camere și pereți placați parțial cu faianță în baie și bucătărie. Pardoseli: linoleu în antreu, camere și degajament, gresie în bucătărie și baie Finisaje exterioare: Ușa de acces în apartament este metalică – tip antiefracție și dispune de interfon. Tâmplăria exterioară este din lemn cu geam din sticlă. Încălzirea este centralizată – termoficare. Aspect exterior: bun Aspect interior: finisaje clasice - inferioare Observații: La data inspecției apartamentul era finalizat, având finisaje clasice - inferioare Apartamentul nu este izolat exterior. Balconul este la stadiul de semifinisat. Nivelul de finisare al apartamentului este clasic - inferior.

Descriere imobil	Proprietari	Proprietari: Statul Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca (cotă actuală 1/1)
	Deschidere la stradă	Acces direct din Aleea Moldoveanu
Utilități edilitare existente (atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru zonă)	Instalații și dotări electrice	DA
	Instalații și dotări încălzire	DA
	Instalații și dotări alimentare cu apă	DA
	Instalații și dotări alimentare cu gaze	DA
	Canalizare	DA

Concluzie privind imobilul evaluat	Aspect normal, utilități complete. Stare tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este bună. Imobilul nu face parte din lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică; și nu face parte din lista monumentelor istorice sau a clădirilor de patrimoniu.
Gradul de finalizare construcției	Finalizată
Valoarea costurilor de finalizare construcției	-
Gradul de lichiditate	Grad de lichiditate mediu – zonă cu o atractivitate ridicată.
Abordări în evaluare (nr. și descriere):	S-au aplicat 2 abordări de evaluare: abordarea prin piață și abordarea prin venit.

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ (CU TVA)	71.700 euro	341.342 lei
OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ (FĂRĂ TVA)	60.250 euro	286.832 lei
Valoarea unitară proprietatea cu TVA	1.291 euro	6.144 lei
Valoarea unitară proprietatea fără TVA	1.085 euro	5.165 lei
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/eur – curs BNR)	4,7607	

NEOCONSULT
VALUATION



Andrian Nuta

Evaluat

ȘI PANA MARIUS
MARIUS ȘI PANA
MEMBRU TITULAR EP 16441
Evaluat

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

6

[Signature]

PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU

Data: 14.05.2019

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul, reprezentant al Neoconsult Valuation a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății:

- Unitatea individuală Apartamentul nr. 35 descris conform CF anexat după cum urmează:

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuală

Adresă: Cluj-Napoca, Strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, Nr. ap.

35

Parti comune: Fundațiile, terenul, subsolul, casa scării, uscătorii, instalațiile de apă, canal, electrice, încălzire

Nr. Crt.	Nr. cadastru / Nr. topografic	Suprafața construită (mp)	Suprafața utilă (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Tip: 23457/S/XXXV		55,56	28/ 1050	18/ 640	Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 buclărie, 1 baie, 1 hol, 1 intrare, 1 cămară de alimente, 1 ssa, deghețare, 1 balcon cu 5 de 2,85 mp, cu Sup= 55,56 mp, cu p.l.c. 2,8/100 din ct. col. 138774, teren în folclonajă 1,8/640 parte.

Scopul evaluării - Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a proprietății analizate. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

Clientul evaluării - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU

Data de referință a evaluării este 14.05.2019. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,7607. Inspecția proprietății a fost realizată în 10.05. 2019, în prezența proprietarilor. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR în vigoare.

A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea raportului expusă mai sus, proprietatea este considerată liberă de orice fel de sarcini.

Rezultatele abordărilor aplicate sunt (valorile sunt cu TVA):

- Abordarea prin piață : 71.700 EUR, echivalent 341.342 lei (cu TVA)
- Abordarea prin venit: 72.100 EUR, echivalent 343.250 lei (cu TVA)



7

X

Având în vedere scopul evaluării, relevanța abordărilor efectuate pentru tipul proprietății evaluate, cantitatea și precizia informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate și starea pieței imobiliare specifice, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este:

71.700 EUR (echivalent 341.342 lei)

- Valoarea este cu TVA

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport.

Evaluatorul a respectat și prevederile procedurilor sistemului propriu de asigurare a calității.



Antet

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



CUPRINS

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII	2
PARTEA A II-A - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	8
SUBIECTUL EVALUĂRII	9
SCOPUL EVALUĂRII	9
DREPTURI DE PROPRIETATE (CONFORM DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE)	9
INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI	9
UTILIZAREA EVALUĂRII	10
STANDARDE DE EVALUARE	10
BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE	10
AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR	10
CLIENT	11
DESTINATAR	11
DATA EVALUĂRII	11
DATA INSPECȚIEI	11
MONEDA RAPORTULUI	11
INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	11
IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	12
RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	14
CLAUZA DE NEPUBLICARE	14
ABATERI DE LA STANDARDE	14
PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR	15
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE	15
DATE PRIVIND ZONA, VECINĂȚĂILE ȘI LOCALIZAREA	16
IDENTIFICAREA ZONEI ÎN LOCALITATE. TIPUL DE DEZVOLTARE AL ZONEI	16
RISCURI DE MEDIU	17
REȚELE DE UTILITĂȚI EXTERIOARE	17
ACCES	17
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	17
DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE	18
ANALIZA PIEȚEI	18
PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR	23
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	23
ABORDAREA PRIN VENIT	29
ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	31
ANEXA 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	33
ANEXA 2 - EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	38
ANEXA 3 - DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	61
ANEXA 4 - PLAN DE AMPLASAMENT, TIPUL ZONEI	72
ANEXA 5 - PREZENTAREA EVALUATORULUI	73

Identificarea și competența evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și Standardele de Evaluare 2018.
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Firma NEOCONSULT Valuation are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT Valuation.

NEOCONSULT
VALUATION



Christian Nuta

Evaluator

MARIUS ȘUFANA
MEMBRU TITULAR EPIC 16441
Evaluator autorizat ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Subiectul Evaluării

Proprietatea evaluată – de tip apartament cu 3 camere, situată pe Aleea Moldoveanu, nr. 17, et. 3, ap.35, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, identificată în CF 261131-C1-U35 Cluj Napoca.

Scopul Evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a proprietății analizate. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

Drepturi De Proprietate (Conform Documente Avute La Dispoziție)

Activul evaluat la solicitarea clientului este deținut de Statul Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cotă actual 1/1, conform extrasului CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate asupra proprietății, în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini, litigii sau alte aspecte care pot afecta valoarea.

CARTE FUNCIARA NR. 261131-C1-U35 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cartea	3913
Zona	13
Lotul	C1
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuală
Adresa: Cluj-Napoca, Strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, nr. ap. 35
Parti comună: Fundațiile, terenul, subsolul, case scări, ușa, instalațiile de apă, canal, electrică, încălzire

Nr. Crt.	Nr. cadastral / topografic	Suprafața construită (mp)	Suprafața utilă (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observații / Referințe
A1	Tip: 23457 / S / XXXV	-	55,56	28 / 1000	18 / 640	Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 buclărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, depozament, 1 balcon cu 5 de 2,85 mp, cu su+ 53,56 mp, cu p.l.e. 2,8/100 din c.f. col. 138774. Teren în folosință 18/640 parte.

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Observații / Referințe
187447 / 06.11.2014 Act administrativ nr. 357184/452, din 30.10.2014, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, act administrativ nr. 420895/453/24-11-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. HG 968/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, act de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act normativ nr. HG 968/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 18/19-02-1995 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;	
B1: Încalzire, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1 / 1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

Inscrieri Privitoare La Sarcini

Conform Cf nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, pus la dispoziția evaluatorului, proprietatea este liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observații / Referințe
NU SUNT	

Utilizarea Evaluării

Estimarea valorii pentru informarea clientului PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU.

Standarde De Evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate

Raportul de evaluare a urmărit estimarea valorii de piață. Conform SEV 100 - Cadrul general, valoarea de piață este definită astfel: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Nu s-a luat în considerare în prezentul raport nici un alt tip de valoare decât cea de piață.

Moneda raportului: valorile din prezentul raport de evaluare sunt prezentate după caz, în Lei și/sau Euro, cursul de schimb valutar utilizat fiind cursul BNR valabil la data evaluării și prezentat în cadrul raportului.

Amploarea Investigațiilor

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
 - o Extras de carte funciară
 - o Planuri și schițe neavizate OCPI/ANCPI
 - o Contract de închiriere
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
 - o Caracteristici fizice
 - o Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală
 - o Istoricul utilizării proprietății
 - o Funcționalitatea proprietății
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
 - o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a căilor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc
 - o Baze din mediul online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață

publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc

- Analiza informațiilor preluate din baza de date proprie:
 - o Proprietăți similare evaluate în trecut
 - o Proprietăți similare expuse pe piață

Restricții documentare:

-Am avut la dispoziție extrasul CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, în care este înscrisă proprietatea subiect, apartament nr. 35 cu nr.top 23457/S/XXXV, deținută de Statul Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Restricțiile din punct de vedere urbanistic au fost preluate din Planul Urbanistic General disponibil pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, iar opinia privind valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate s-a exprimat în ipoteza în care nu există restricții deosebite generate de calitatea utilităților disponibile.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate asupra proprietății, în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini, litigii sau alte aspecte care pot afecta valoarea.

Concluzie privind documentarea: documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență mediu pentru realizarea evaluării.

Client

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Destinatar

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Data Evaluării

14.05.2019

Data Inspecției

10.05.2019

Moneda Raportului

Conform solicitării clientului, opinia exprimată în prezentul raport este prezentată în lei și euro, conversia realizându-se la cursul oficial BNR, valabil la data evaluării – 4,7607 lei / euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Informații și Surse de Informații Utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- ☐ Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului.
- ☐ Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extrase de carte funciară, schițe ale clădirii, contract de vânzare-cumpărare.
- ☐ Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate

B. Informații la care are acces evaluatorul

- ☐ Date privind piața imobiliară locală
- ☐ Baza de date a evaluatorului

Bibliografie de specialitate.

Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- o Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- o Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- o Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- o Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- o Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- o Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- o Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament

14

S

a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (schite neavizate OCPI/ANCPI, extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale:

- Nu sunt

Responsabilitatea Față De Terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Clauza de Nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Abateri de la Standarde

- În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele standardelor ANEVAR în vigoare.
- Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR

Identificarea Proprietății. Descriere Legală Conform Documente

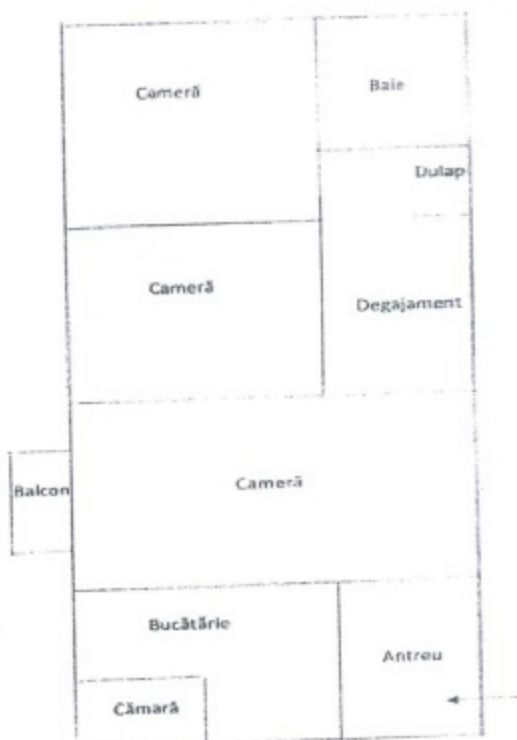
Ocupanți. Contracte de concesiune. Contracte de închiriere

La data inspecției proprietatea subiect era ocupată de chiriaș, regăsindu-se în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, conform extrasului CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe). Conform extrasului CF, proprietatea este liberă de sarcini. Evaluatorul a luat la cunoștință ca, există contract de închiriere aferente proprietății evaluate. A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate asupra proprietății, în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini, litigii sau alte aspecte care pot afecta valoarea.

Am avut la dispoziție:

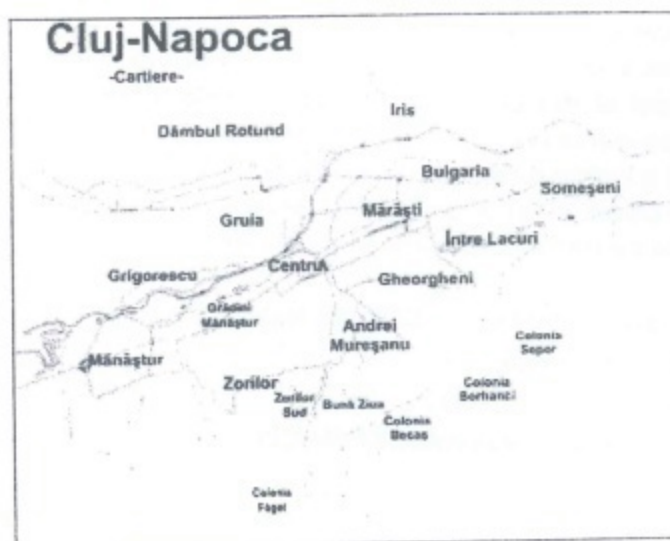
- Extras de Carte Funciară nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca din care au fost preluate informații cu privire la descrierea juridică a proprietății.
- Contract de închiriere 152863/03.06.2011.
- Schiță aferentă apartamentului, neavizată OCPI/ANCPI:

Relevu Apartament



Date Privind Zona, Vecinătățile Și Localizarea.

Municipiul Cluj-Napoca este reședința județului Cluj și se întinde pe o suprafață de 179,5 kmp. Clujul este împărțit în 20 de cartiere distincte (fără a lua în considerare localitățile din zona metropolitană), dispunerea acestora fiind următoarea:



Zona metropolitană a municipiului cuprinde, suplimentar, și 19 comune învecinate acestuia: Aiton, Apahida, Baci, Bonțida, Borșa, Căianu, Chinteni, Ciurila, Cojocna, Feleacu, Florești, Gârbău, Gilău, Jucu, Petrești de Jos, Sânpaul, Săvădisla, Tureni, Vultureni. Suprafața totală a zonei metropolitane este de 1537,54 km², iar populația de 418.153 locuitori.

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din România. Industria județului este concentrată în cea mai mare parte în Cluj-Napoca fiind extrem de variată. Sunt prezente industrii precum industria chimică, producătoare de ciment, construcțiile de mașini, prelucrarea metalelor, industria alimentară, încălțăminte, sticlă, porțelan, faianță, prelucrarea lemnului, extracția minereurilor, produse abrazive, celuloză și hârtie, cosmetice, textile, confecții. Cu peste 100 de companii de software și mai multe universități care oferă personal calificat de calitate, orașul a devenit un important centru IT.

În Cluj-Napoca sunt deschise mai multe centre comerciale: Polus Center, Iulius Mall, Sora Shopping Center, Sigma Shopping Center, Centrul comercial Central. Piața de retail este reprezentată prin supermarket-urile Cora, Carrefour, Auchan, magazine cash and carry - Metro și Selgros, supermarket-uri și alte magazine mai mici - Lidl, Billa, Profi, Kaufland ș.a.

Proprietatea analizată, în cadrul acestui raport, se află în cartierul Mănăștur, pe Alea Moldoveanu, nr. 17, et. 3 ap. 35, în imediata vecinătate a Big, stațiilor de transport în comun, magazine etc.

Identificarea Zonei în Localitate. Tipul de Dezvoltare al Zonei

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Cluj-Napoca, cartierul Mănăștur, Alea Moldoveanu, nr. 17, et. 3, nr. ap. 35, zonă predominant rezidențială cu ambient civilizat și cu proprietăți complementare la distanță mică.

Zona în care este situată proprietatea imobiliară evaluată, este preponderent rezidențială formată în principal din imobile de tip blocuri de locuințe cu regim mediu și mare de înălțime, scoli, grădinițe, magazine, sedii bancare la parterul blocurilor, etc.

Imobilul din care face parte apartamentul, conform PUG, este de tip „Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990”.

Amplasarea proprietății: în cartierul Mănăștur, pe Aleea Moldoveanu, nr. 17, stradă care are ieșire la strada Mehedinți, care este una din cele mai importante artere de circulație din cartierul Mănăștur. În imediata vecinătate se regăsesc blocuri cu regim mediu și mare de înălțime, sedii bancare, Pizzerii, Cinema Dacia, Scoala Liviu Rebreanu, Grădinița Universul Copiilor, magazine, stații de transport în comun, etc. Proprietatea este amplasată favorabil, accesul auto și pietonal fiind facil, având acces direct la Aleea Moldoveanu, stradă cu o bandă pe sens.

Regimul juridic al drumului de acces – drum public, amenajat, asfaltat, sistematizat superior, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan.

Riscuri De Mediu

Nu este cazul

Rețele de utilități exterioare

Utilitățile aferente existente în unitatea individuală sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

Acces

Accesul spre proprietate este facil, și se face de pe stradă publică, asfaltată, sistematizată – Aleea Moldoveanu. Strada este asfaltată, sistematizată, cu utilități complete, având o bandă pe sens. Stația mijloacelor de transport este în apropiere.

Descrierea Construcțiilor

Conform extrasului CF pus la dispoziția evaluatorului proprietatea este descrisă astfel:

CARTE FUNCIARA NR. 261131-C1-U35 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	3413
Zile	12
Luna	01
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuală
Adresa: Cluj-Napoca, Strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, nr. ap.
35
Parti comune: Fundațiile, terenul, subsolul, casa scării, uscătorii, instalațiile de apă, canal, electrice, încălzire

Nr. Crl.	Nr. cadastru / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Top: 23457 / S/ XXXV	-	55,56	28/ 1000	18/ 640	Ap nr 35 compus din: 3 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 antreu, 1 cîmară de alinație, 1 s.c., depozitament, 1 balcon cu S de 2,85 mp, cu Su= 55,56 mp, cu p.l.c. 2,8/100 din cf. col. 138774. Teren în folosință 18/640 parte.

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
157447 / 06.11.2014 Act administrativ nr. 357184/453, din 30.10.2014, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, act administrativ nr. LISTA DE INVENTAR/31-12-2013 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. HG 969/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, act de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; act normativ nr. 213/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 213/12-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 548/08-07-1998 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 18/10-02-1991 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;	A3
81 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, rata actuala 1 / 1	
1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată la etajul 3 al unui imobil cu regimul de înălțime P+4E. Structura de rezistență a construcției din care face parte proprietatea subiect, este alcătuită din :

- fundații din beton armat
- structură în cadre cu stâlpi din beton armat și zidărie de cărămidă
- închideri perimetrale: pereți din zidărie de cărămidă
- planșee din beton armat
- acoperiș: terasă necirculabilă
- finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli decorative

Apartamentul evaluat are un grad de finisare clasic - inferior, astfel:

- tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile și pereți placați parțial cu faianță în baie și în bucătărie
- Pardoseli: Mochetă (linoleu) antreu, degajament și camere, gresie în bucătărie și baie
- tâmplăria exterioară este lemn cu geam din sticlă, ușa de acces în apartament este metalică - tip antiefracție iar ușile interioare sunt din lemn cu geam din sticlă, clasice.
- Încălzirea este centralizată - termoficare
- Apartamentul nu este izolat la exterior

Compartimentări

Semidecomandat, dispunerea spațiilor este prezentată în planul anexat.

Date privind impozitele și taxele

Conform Nomenclator stradal aferent mun. Cluj-Napoca proprietatea este încadrată în zona de impozitare "C".

Analiza Pieței

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea este amplasată în cartierul Mănăştur, pe Aleea Moldoveanu, mun. Cluj Napoca, dotată cu toate utilitățile necesare. Ambient este civilizat, iar atractivitatea este mare.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților imobiliare de tip apartament cu utilizare rezidențială cu 3 camere sau suprafețe asimilabile, localizate în clădiri vechi de tip blocuri cu locuințe colective, situate în zona cartierului Mănăştur din municipiul Cluj-Napoca.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

După o perioadă în care elementul comun al analizelor de piață a fost contextul dificil generat de influențele crizei economice apărute în a doua parte a anului 2008, în 2013 a fost evidențiată o îmbunătățire a fundamentelor pieței imobiliare. Atitudinea reținută a jucătorilor pieței a fost mult diminuată, principalele cauze care au generat acest comportament fiind volatilitatea redusă a indicatorilor macroeconomici, îmbunătățirea contextului economic local și regional, precum și evaluarea pozitivă a piețelor imobiliare mature din Europa. Segmentul rezidențial (exclusiv dependent de cererea internă), a înregistrat unele progrese evidente în ceea ce privește dezvoltarea imobiliară și nivelul cererii pentru unitățile rezidențiale adresate clienților cu venituri medii.

Perspectivile pieței imobiliare s-au îmbunătățit în ultimii ani, atitudinea ezitantă a jucătorilor pieței s-a diminuat, dovadă fiind numărul ridicat al proiectelor de dezvoltare imobiliară, ritmul de absorbție a proiectelor finalizate, activitățile de prospecție a pieței și consolidarea portofoliilor de proprietăți a unor dezvoltatori și investitori străini. Creșterea încrederii dezvoltatorilor este evidentă pe toate segmentele de piață. Aceași

atitudine este așteptată și în cazul investitorilor, inclusiv din partea celor instituționali. Consolidarea fundamentelor pieței, coroborată cu îmbunătățirea contextului economic, oferă motive pentru a considera piața locală ca destinație pentru potențiale investiții. Totuși, rămâne în continuare o serie de incertitudini, mai ales de ordin economic, care pot afecta încrederea investitorilor în piața locală.

În ceea ce privește așteptările pentru următorii ani, evenimentele care au declansat criza financiară din 2008 se regăsesc și în contextul acestui început de an. În plus s-au adăugat noi elemente care au generat îngrijorarea investitorilor.

Piața rezidențială la nivelul Municipiului Cluj-Napoca:

În prezent municipiul Cluj-Napoca este împărțit în următoarele cartiere: Centru, Zorilor, Mănăstur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Mureșanu, Mărăști, Iris, Bulgaria, Dâmbul Rotund, Someșeni, Plopilor, Gruia, Între Lacuri, Bună Ziua, Europa, Colonia Sopor, Colonia Făget, Colonia Borhanci și Colonia Becas.

Perioada de expansiune imobiliară a condus la aglomerarea cartierelor consacrate, respectiv Gheorgheni, Marasti, Andrei Muresanu, Zorilor, Gruia, Grigorescu, Manastur, Plopilor, precum si la cautarea unor zone mai putin dense, propice pentru dezvoltare. S-au creat astfel zone precum Campului (Manastur), Buna Ziua, Europa, Plopilor Noi. Aceeasi tendinta, insa mai lenta, se manifesta si in zonele Faget, Becas, Borhanci si Sopor.



În prezent, Clujul experimentează o creștere semnificativă a prețului proprietăților imobiliare pe segmentul rezidențial, care are o tendință ascendentă și în anul 2018. Concret, piața imobiliară din Cluj a revenit la ritmuri de creștere comparabile cu cele din perioada anterioară crizei economice. Motoarele acestei creșteri sunt reprezentate de faptul că în Cluj-Napoca vin în fiecare an zeci de mii de studenți, români și străini, iar unii dintre aceștia doresc să investească în cumpărarea unor apartamente, pentru că doresc să se stabilească în oraș la finalul studiilor. De asemenea, creșterea veniturilor pentru informaticieni le-a oferit acestora perspectiva cumpărării unor proprietăți. În oraș există aproximativ 20.000 de persoane care lucrează în acest domeniu sau care studiază pentru a deveni programatori. Media salariilor angajaților companiilor de IT este mai mare decât media salariilor din economie, de aceea, informaticienii rămân cu banii necesari pentru a face investiții în apartamente sau în case. Au contat relansarea creditării, precum și creșterea economică înregistrată în ultimii ani. Toți acești factori au pus presiune pe prețuri.

Creșterea prețurilor a dus la relansarea pieței construcțiilor. Numărul autorizațiilor de construire au crescut semnificativ în anii 2015, 2016 și 2017, însă pentru anul 2018 s-au redus considerabil, numărul autorizațiilor de construire aprobate.

Tendențe: specialiștii spun că județul Cluj ocupă un loc fruntaș la acordarea de credite pentru cumpărarea de locuințe. Clujul deține prima poziție și în ce privește clasamentul celor mai mari scumpiri consemnate la 12 luni. Potrivit analizelor realizate în ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare, s-a arătat că acestea au cunoscut o evoluție ascendentă în ultimii 4 ani.

Definirea pieței specifice

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atributelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analiza de piață, se delimitează proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din apartamente de 3 camere și/sau suprafețe asimilabile situate în clădiri de locuințe colective, în cartierul Mănăstur.

Proprietatea subiect este amplasată în cartierul Mănăstur, pe Aleea Moldoveanu, nr. 17 și dispune de o localizare favorabilă în cadrul cartierului, cât și a orașului.

- ☐ Au fost selectate comparabile cu destinație similară, situate în zona de amplasare a proprietății evaluate precum și în zone asimilabile – reprezentând oferte prezente pe piața specifică;
- ☐ A fost selectat un număr de oferte / tranzacții din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Identificarea pieței imobiliare a proprietății subiect:

- ✓ Tipul de proprietate/caracteristici: proprietate imobiliară de tip apartament cu potențial rezidențial, oraș cu economie activă, potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane sau entități cu putere financiară medie, pentru utilizare rezidențială;
- ✓ Aria imobiliară: urbană – zona cartierului Mănăstur.

Proprietăți comparabile: proprietăți imobiliare de tip apartament cu potențial rezidențial (cu trei camere sau suprafețe asimilabile, situate în clădiri cu regim de înălțime și coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus.

Cererea

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage.

Pentru piața rezidențială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general: Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei; venitul (pe gospodărie și individ); tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași; aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare); planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului; factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale); sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale; disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc).

Potrivit Veronicai Sirbu, cei din generația Y nu sunt preocupați doar de zona în care este amplasată o proprietate sau alta, ci și de facilitățile de care pot beneficia – atât în proximitatea locuinței, cât și în interiorul acesteia. În cel dintâi caz, cumpărătorii din această categorie caută cartiere dinamice, pline de viață, care să aibă acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la puncte de interes general, precum supermarketuri (dar nu numai). „De aici derivă și tendința dezvoltatorilor către locuințe cu suprafața mai mică, dar cu zone comune, de care pot beneficia toți rezidenții, cum ar fi: piscina, centru de fitness sau zona de recreere în aer liber”, punctează reprezentanta STAGE 2 SELL. Clienții sunt atenți, desigur, și la facilitățile oferite de locuința în sine. „Generația Millennials preferă locuințe eficiente energetic, eco-friendly, dotate cu tehnologii smart-home, bucătării confortabile și bine echipate, funcționale și spații deschise. Ceea ce este important pentru aceasta

generatie este confortul lor, cu tot ceea ce are legatura cu tehnologia – este prima generatie care a pasit intr-o locuinta avand un smartphone in mana.” Veronica Sirbu, MBA, Certified Professional Home Stager & Redesigner, STAGE 2 SELL

Luna august 2018 a adus scumpiri pe piața imobiliară din Cluj-Napoca, cât și în Florești, suburbia din România care a cunoscut cea mai mare dezvoltare în ultimii ani.

În Cluj-Napoca prețul a crescut cu 62 de euro (4%), de la 1.446 la 1.508.

În cazul proprietății analizate, cererea solvabilă este ridicată pe piața specifică – potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane sau entități cu putere financiară medie, pentru utilizare rezidențială.

În cazul proprietății subiect, cererea solvabilă este medie pe piața specifică:

- ☐ Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori cu venituri ridicate, cu acces la finanțare, care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă favorabilă pentru utilizare rezidențială.
- ☐ În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți rezidențiale asemănătoare. Această cerere se menține în prezent la un nivel mediu.

Ofertă

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general: cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil); volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat); costurile de construcție și dezvoltare; proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite); ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași; cauzele și numărul locurilor neocupate; conversia spre utilizări alternative; condițiile și circumstanțele economice speciale; disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție; impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

În ultimii 10 ani, în Florești au fost finalizate peste 16.300 de locuințe, în timp ce la Cluj-Napoca s-au construit 12.400.

Clujul se numără printre cele mai active piețe imobiliare la nivel national, cu mii de tranzacții încheiate lunar în județ (3.454 în iunie 2018, locul 3 național după București și Timișoara) și cu o infuzie de până la 4.400 de noi locuințe în municipiul Cluj-Napoca și în împrejurimi, până la finele lui 2018. Prețul mediu al apartamentelor în Florești este de 882 euro/mp.

Un număr de 3.461 de noi locuințe au fost finalizate, în prima jumătate a anului 2018, în județul Cluj. Dintre acestea, 2.112 se regăsesc în mediul urban, arată datele Direcției Județene de Statistică. Peste 4.400 de noi locuințe ar urma să fie finalizate, până la finele anului 2018, în municipiul Cluj-Napoca și localitățile învecinate – Florești, Baci, Apahida.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie. Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras Analiza de Piață.

Echilibrul

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins.

În prezent, în cazul de față, piața imobiliară specifică la nivelul proprietății este cvasistaționară cu o relativă menținere a nivelului valorilor proprietăților imobiliare, cu număr de tranzacții încheiate mediu.

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării datelor, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacțiile realizate în ultima perioadă.

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de vânzare și de închiriere (informații prezentate în Anexa 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară), pentru proprietăți similare/asimilabile, în zona de amplasare a proprietății subiect și zone asimilabile.

PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR

Cea Mai Bună Utilizare

Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare. Conceptul de Cea Mai Bună Utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU de tip apartament cu utilizare rezidențială.

Abordarea prin Piață

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

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

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile			
	1	2	3	4
	67,900	82,000	79,000	75,000
	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X82S1001Q?lista=44971764	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X8MD10013?lista=44971764	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X46K1033G?lista=44971764	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X8SD0001G?lista=44971764
	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur
Loc. Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, nr. ap. 35, jud. Cluj	Aleea Retezat	Strada Mehedinți	Strada Mehedinți	Aleea Retezat
Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca
Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomanda	Semidecomandat
3	3	3	3	3
3	Parter	2	1	Parter
P+4E	P+4E	P+4E	P+4E	P+4E
Clasice-Inferioare (gresie în baie și bucatărie, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic)	Clasice	Moderne	Medii	Medii
Termoficare	CT	CT	CT	CT
Înainte de 1990	Înainte de 1990	1980	1980	1980
55.56	51	55	56	54
Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Nu/Balcon	Nu/Nu	Mobilat și utilat/Balcon	Nu/Balcon	Nu/Balcon
	1331	1491	1411	1389

Grila de comparații este următoarea:

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Cartier Mănăştur	Cartier Mănăştur	Cartier Mănăştur	Cartier Mănăştur	Cartier Mănăştur
Preţ/Ofertă vânzare		67,900	82,000	79,000	75,000
TIP COMPARABILĂ					
Tip comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-1,698	-2,050	-1,975	-1,875
Preţ de vânzare ajustat		66,203	79,950	77,025	73,125
COMPONENTE NON- IMOBILIARE/Anexe	Nu/Balcon	Nu/Nu	Mobilat şi utilat/Balcon	Nu/Balcon	Nu/Balcon
Ajustare totală estimată		0	-2,000	0	0
Preţ ajustat		66,203	77,950	77,025	73,125
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0	0
Preţ ajustat		66,203	77,950	77,025	73,125
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare totală condiții de finanțare		0	0	0	0
Preţ ajustat		66,203	77,950	77,025	73,125
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0	0
Preţ ajustat		66,203	77,950	77,025	73,125
CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE					
Investiții de adekvare, finalizare, finisare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare		0	0	0	0
Preţ ajustat		66,203	77,950	77,025	73,125
Condiții de piață (timpul)					

24

24

	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Condiții de piață (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare totală condiții de piață		0	0	0	0
Preț ajustat		66,203	77,950	77,025	73,125
LOCALIZARE					
Localizare	Loc. Cluj- Napoca, Aleea Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, nr. ap. 35, jud. Cluj	Aleea Retezat	Strada Mehedinți	Strada Mehedinți	Aleea Retezat
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală localizare		0	0	0	0
Preț ajustat		66,203	77,950	77,025	73,125
CARACTERISTICI FIZICE					
Tip apartament	Semidecomand at	Semidecomand at	Semidecomand at	Semidecomand at	Semidecomand at
Ajustare unitară		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare totală tip apartament		0	0	0	0
Etaj	3 din P+4E	Parter din P+4E	2 din P+4E	1 din P+4E	Parter din P+4E
Ajustare procentuală		5%	0%	0%	5%
Ajustare totală etaj		3,310	0	0	3,656
Finisaje	Clasice- Inferioare (gresie în baie și bucătărie, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic)	Clasice	Moderne	Medii	Medii
Ajustare unitară sau procentuală		-25.0 €/mp	-75.0 €/mp	-50.0 €/mp	-50.0 €/mp
Ajustare totală finisaje		-1275	-4,125 €	-2,800 €	-2,700 €
Încălzire/apă caldă proprie	Termoficare	CT	CT	CT	CT
Ajustare unitară		-3%	-3%	-3%	-3%
Ajustare totală încălzire/apă caldă proprie		-2,000	-2,000	-2,000	-2,000
Vechime - an construcție	Înainte de 1990	Înainte de 1990	1980	1980	1980
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală vechime		0	0	0	0
Pret ajustat		66,238	71,825	72,225	72,081
Ară utilă sau	55.56	51.00	55.00	56.00	54

28

	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
număr de camere					
Ajustare totală arie utilă sau număr de camere		5,922	731	-567	2,082
Preț ajustat		72,160	72,556	71,658	74,164
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat		72,160	72,556	71,658	74,164
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
Utilizare (zonare) - CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală CMBU		0	0	0	0
Preț ajustat		72,200	72,600	71,700	74,200
Ajustare totală netă		5,958	7,394	5,367	1,039
Ajustare totală netă (%)		9%	9%	7%	1%
Ajustare totală brută		12,508	8,856	5,367	10,439
Ajustare totală brută (%)		18.89%	11.08%	6.97%	14.28%
Opinie abordare prin piață apartament	341,342	lei	Anexe/dependințe care se adaugă		
	71,700	eur	Garaj	0	eur
	1290	eur/ mp	Loc de parcare subteran	0	eur
	4.7607	Curs	Pivnita	0	eur
	14-May-19	Data evaluării	Balcon	0	eur
TOTAL PROPRIETATE	341,342	lei			
	71,700	eur			
	1290	euro/mp			

- Tip comparabilă: Comparabilele au fost ajustate pentru ofertă, ținându-se cont de disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare la nivelul fiecărei comparabile identificate.
- Componente non-imobiliare: Comparabila 2 au fost ajustată negativ cu 2.000 de euro deoarece era mobilată și utilată;
- Drept de proprietate:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:

- Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: tip apartament
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: etaj
 - Comparabilele 1 și 2 au fost ajustate pozitiv cu 5%, deoarece erau situate la parter, în timp ce subiectul evaluat este situat la etaj intermediar în imobilului din care face parte. Apartamentele situate la etaje intermediare sunt cotate mai bine pe piața specific decât apartamentele situate la parter sau la ultimul etaj;
- Caracteristici fizice: finisaje
 - Comparabila 1 a suferit o ajustare negativă de 25 euro/mp, deoarece are finisaje clasice, în timp ce subiectul evaluat are finisaje clasice-inferioare (gresie în baie și bucătărie, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic). Comparabila 2 a suferit o ajustare negativă de 75 euro/mp, deoarece are finisaje moderne, în timp ce subiectul evaluat are finisaje clasice-inferioare (gresie în baie și bucătărie, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic). Comparabilele 3 și 4 au suferit ajustări negative de 50 euro/mp, deoarece au finisaje medii, în timp ce subiectul evaluat are finisaje clasice-inferioare (gresie în baie și bucătărie, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic).;
- Caracteristici fizice: Încălzire
 - Toate comparabilele s-au ajustat negativ cu 2.000 euro/mp deoarece au central termică proprie, iar subiectul evaluat are încălzire centralizată - termoficare;
- Caracteristici fizice: vechime construcție de bază
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: arie utilă
 - Comparabilele s-au ajustat pozitiv/negativ pentru diferențele de suprafață față de proprietatea evaluată (pozitiv cele cu suprafață mai mică, negativ cele cu suprafață mai mare), ajustarea fiind efectuată ținând cont de dimensiunea și structura acestora, corelată cu costurile ancorate în piață raportate la suprafața utilă;
- Caracteristici economice:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 3 deoarece proprietății 3 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață este:

$$V_{comp} = 71.700 \text{ EUR echivalent } 341.342 \text{ lei}$$

Abordarea prin Venit

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

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

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

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

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

În cazul proprietății evaluate, s-a selectat metoda capitalizării venitului, respectiv Metoda Multiplicatorului Chiriei Brute- MCB.

Metoda Multiplicatorului Venitului (chiriei) Brut Potențial - MVBp

Procedura cuprinde următoarele etape:

- estimarea venitului (chiriei) brut potențial (de piață) pentru proprietatea subiect, VBp;
- estimarea MVBp, din datele de piață deținute;
- multiplicarea venitului brut potențial VBp cu MVBp, (VBp * MVBp);
- unde este cazul, determinarea cheltuielilor necesare obținerii potențialului de închiriere luat în calcul, respectiv costuri de conversie, (C_{conv}), care reprezintă eventuale cheltuieli necesare de investit în proprietate pentru a o putea închiria.

Valoarea, ca formulă de calcul este:

$$V_{MVBp} = VBp * MVBp (- C_{conv})$$

Astfel:

- Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 330 și 400 EURO/lună, în funcție de finisaje, dotări, caracteristici proprietate, etc. Astfel pentru proprietatea evaluată, chiria selectată este de 360 EUR/lună.
- Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

DETERMINARE MVBp			
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț tranzacție	78,095	79,619	80,952
Aport dotări non-imobiliare/Anexe	-2,000	-2,000	-2,000
Valoare de piață proprietate	76,095	77,619	78,952
Preț/ oferte chirie lunară			
apartament mobilat/nemobilat	400	410	410
negociere chirie	-5%	-5%	-5%
Preț tranzacție chirie lunară	380	390	390
Multipliatorul venitului brut			
potențial lunar	200	199	202
Multipliator selectat	200		

Intervalul obținut este de 199-202 pentru MVBp. Am selectat ca și multipliator, media multipliatorilor obținuți, aceasta fiind de 200.

C. Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietății:

Nr. Crt.	Denumire	Arie utilă	Chirie potențială	Multipliator	Valoare estimată	
		mp	Euro / lună	MVbp lunar	(eur)	(eur/mp)
0	1	2	3	4	5	6
1	Apartament evaluat	55.56	360 €	200	72,100 €	1,298
2	Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				72,100 €	
3	Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	55.56	0.00		0 €	0
4	Valoare apartament în starea de la data evaluării				72,100 €	1,298
Opinie abordare prin venit apartament		343,246	lei	5. Anexe/dependinte care se adauga		
		72,100	eur	Garaj	0	
		1298	eur / mp	Loc de parcare subteran	0	
		4.7607	Curs	Pivnita	0	
		14-May-19		Balcon	0	
TOTAL PROPRIETATE		343,250	lei			
		72,100	eur			

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

$$V_{\text{venit}} = 72.100 \text{ EURO echivalent } 343.250 \text{ LEI}$$

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor descrise în acest raport rezultatele (rotunjite) sunt (Valorile sunt cu TVA):

Vcomp = 71.700 EUR echivalent 341.342 lei (cu TVA)

Vvenit = 72.100 EUR echivalent 343.250 lei (cu TVA)

Selectarea valorii de piață propusă pentru proprietatea evaluată a avut în vedere relevanța abordărilor efectuate pentru tipul proprietății evaluate, cantitatea și precizia informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate și starea pieței imobiliare specifice.

Valoarea obținută prin comparații de piață este influențată de calitatea comparabilelor alese și de transparența informațiilor credibile de piață.

Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul, abordarea prin piață se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

71.700 EUR (echivalent 341.342 lei)

- Valoarea este cu TVA
- valoarea include cotele părți indivize aferente spațiului și dreptul de a utiliza terenul.
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



Andrei Nuta

Evaluator:



MARIUS ȘUFANA
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat ANEVAR

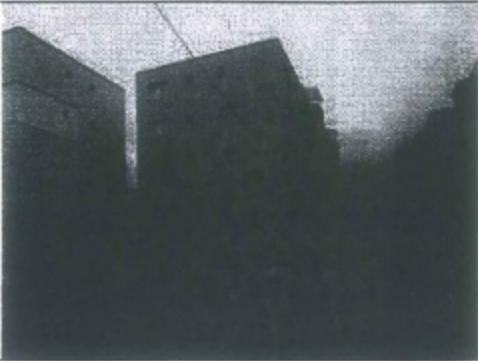
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

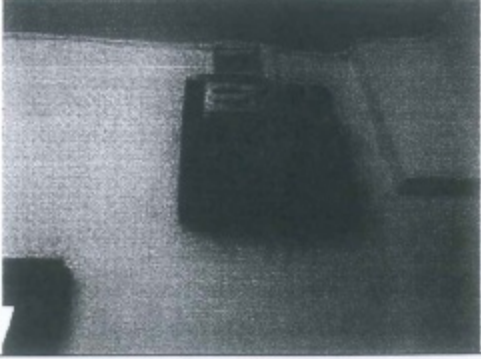
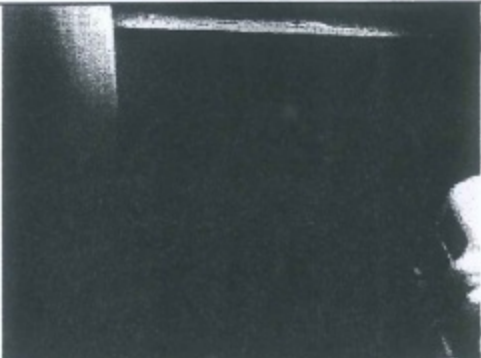


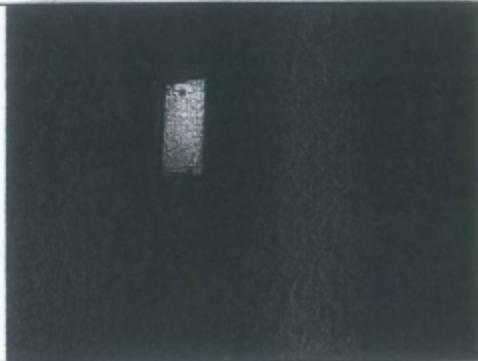
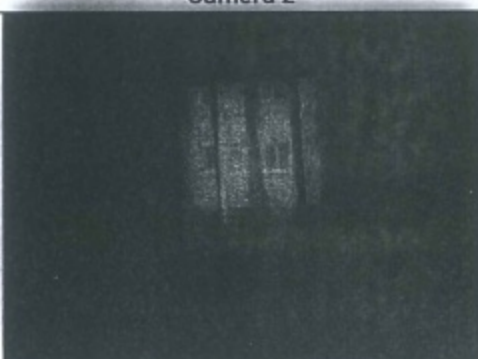
PARTEA A V-A - ANEXE

- ANEXA 1 - Fotografii ale proprietății
- ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară
- ANEXA 3 - Documente ale proprietății
- ANEXA 4 - Plan de amplasament
- ANEXA 5 - Prezentarea evaluatorului

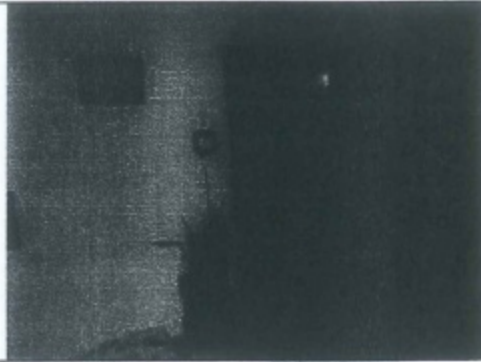
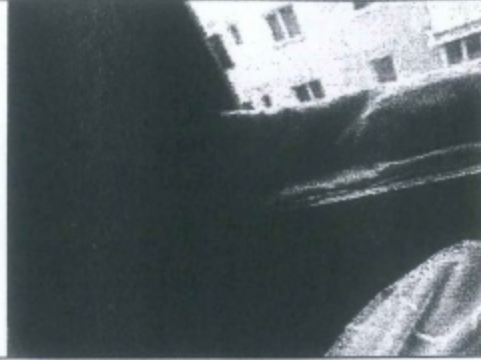
Anexa 1 - Fotografii Ale Proprietății

Imobil subiect	Vecinătăți
	
Drum public - Aleea Moldoveanu	Acces spre imobil
	
Ușă acces imobil	Adresa
	
Cuti poștale	Conductă gaz
	

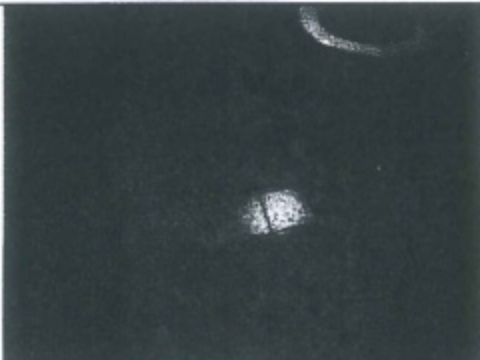
Ușă acces apartament	Contor electric
	
Antreu	Bucătărie
	
Cămară alimente	Bucătărie
	
Bucătărie	
	

Camera 1	
	
Balcon	Camera 1
	
Hol	Camera 2
	
Camera 2	Camera 3
	

Camera 3

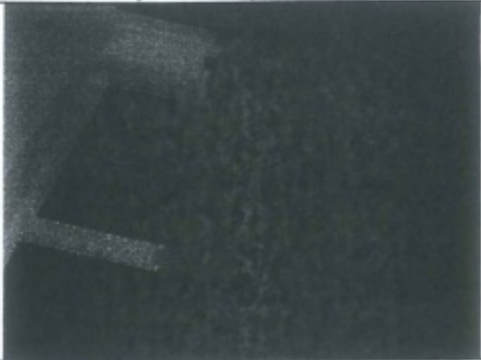


Baie



Hol



Hol	Ușă acces apartament
	
Apartamentul nu este izolat exterior	
	
Vecinătăți – strada Mehedinți	
	
Strada Mehedinți	
	

Anexa 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

OFERTE VANZARE

C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X82S1001Q?lista=44971764>

Apartament 3 camere Alea Retezat

Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi hartă

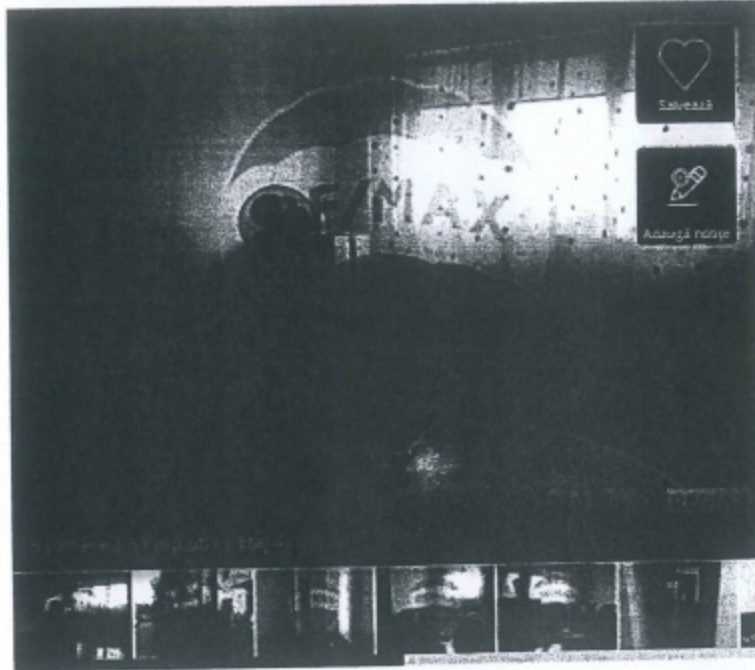
RE/MAX EXCLUSIVE



Proprietate reprezentată exclusiv de agenția RE/MAX EXCLUSIVE

67.900 EUR Comision 0% cumpărător

1.331,37 EUR / mp



Tipărește anunțul | Ascunde anunț | Setaază o problemă

Detalii

RE/MAX Exclusive va propune spre vânzare un apartament cu 3 camere situat la parter într-un imobil cu regim de înălțime P+1E, având suprafața utilă de 51 mp, fiind compartimentat astfel: 2 dormitoare, living, bucatărie, 1 antrou, 1 hol, 1 baie.

Apartamentul este finisat modern, finisajele sunt de calitate.

Se afla într-o zonă foarte bună, liniștită, aproape de mijloacele de transport în comun, magazine, școli, grădinițe, locuri de joacă pentru copii etc.

Va acceptăm la vizionare!

Anunț publicat de:



MARIUS HANGAN
Broker/Owner
RE/MAX EXCLUSIVE (PRO)

0371.780.336

Pentru identificare ușoară comunică ID-ul
anunțului: X82S1001Q, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon *

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X82S1001Q
gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email



Caracteristici

Nr. camere:	3	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață utilă:	51 mp		
Suprafață construită:	59,95 mp		
Compartimentare:	semidecomandat		
Etaj:	Etaj 4		
Nr. bucătări:	1		
Nr. băi:	1		

Specificații**Utilități**

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport în comun

Disponibilitate proprietate

Imediat

C2 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X8MD10013?lista=44971764#modal-galerie-mare>

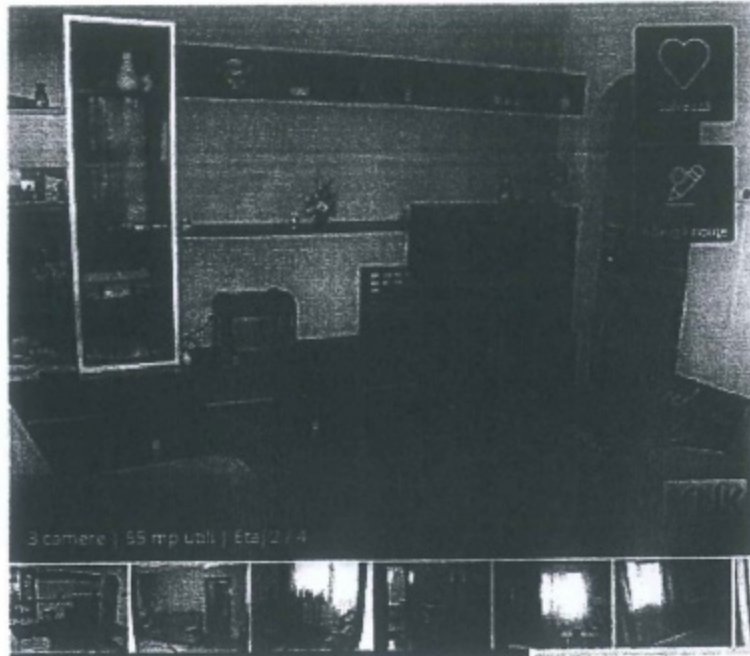
Apartment 3 camere etaj 2 zona BIG (Carrefour)

Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Actualizat: 02.04.2019

82.000 EUR

1.490.91 EUR / mp



3 camere | 55 mp utili | Etaj 2 / 4

Tipărește anunțul Ascunde anunț Sesiizează o problemă

Anunț publicat de:



MIRCEA NAP
Consilier Imobiliar
KLIK IMOBILIARE

0747.273.590

Alte telefoane:

0364.882.055

0770.165.217

Pentru a solicita mai multe informații despre acest anunț X8MD10013 pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon *

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X8MD10013 găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

CERE DETALII

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	55 mp	Structură rezistență:	altele
Suprafață construită:	60 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	1	Nr. baie:	1
Etaj:	Etaj 2 / 4		
Nr. bucătărie:	1		
Nr. baie:	1		

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email

42

Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
- Sistem încălzire: Centrală proprie
- Acces internet: Fibra optică

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Ușa intrare: Metal
- Podele: Parchet, Gresie
- Pereti: Faianță

Dotări

- Bucătărie: Mobilată
- Mobilat: Complet

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: Asfaltate

Alte detalii

Klik Imobiliare propune spre vânzare un apartament de 3 camere semidecomandat în zona BIG (Carrefour) Mănești, în suprafața utilă de 55 mp, acesta este compartimentat în 3 camere, bucatărie, hol și baie; în plus dispune și de un balcon. Apartamentul de la etajul intermediar 2 din 4 al unui imobil este finisat complet și dotat cu centrală termică, geamuri termopan, ușa metalică, gresie, parchet și se vinde complet mobilat și utilat. Fiind situat în imediată apropiere a mijloacelor de transport în comun, a facultăților, școlilor și a spațiilor comerciale apartamentul este ideal atât pentru locuință dar mai ales pentru investiție, prețul chiriilor fiind ridicat în zonă.

Alte detalii preț

Comision: 2%

Disponibilitate proprietate

Imediat

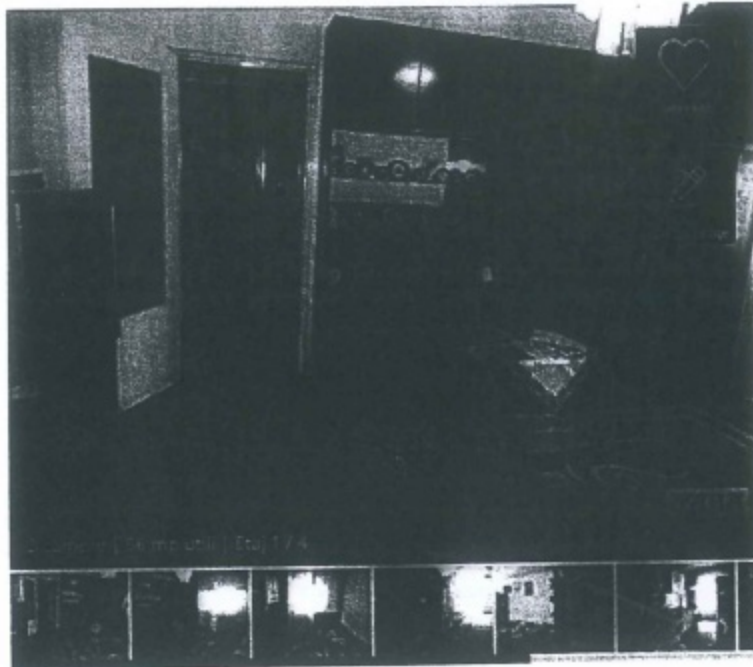
C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X46K1033G?lista=44971764>

Apartment cu 3 camere de vanzare in zona Manastur
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Actualizat în: 06.05.2019

79.000 EUR

1.410,71 EUR / mp



☐ Tipărește anunțul ☒ Ascunde anunț ☐ Sesizează o problemă

Detalii

Va oferim spre vanzare apartament cu 3 camere situat în cartierul Manastur, zona Big. Apartamentul este semidecomandat, are suprafata utila de 56mp, pozitionat la etajul 1. Este compartimentat astfel: living, 2 dormitoare, bucatarie, baie si balcon. Finisat clasic, are centrala termica, calorifere si usa metalica la intrare. Pentru mai multe informatii si vizionari, nu ezitati sa ne contactati!

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	56 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	56 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E

Anunț publicat de:

TARA IMOBILIARE
Oficiu Tara
TARA IMOBILIARE

0743.600.500
0720.603.300

Alte telefoane:
0727.646.141
0757.557.221

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul
anunțului X46K1033G, ca pe Imobiliare.ro

Nume/titlu

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X46K1033G
găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

CERE DETALII

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email

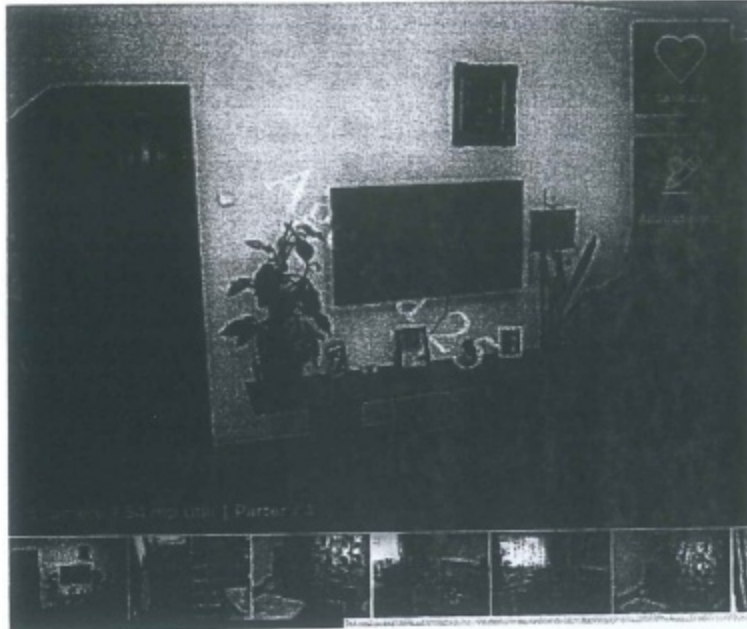
44

C4 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X8SD0001G?lista=44971764>

Vanzare apartament 3 camere, zona BIG, Manastur ID 11155
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi harta

Actualizat in 04 Iul 2019

75.000 EUR



Tipărește anunțul | Ascunde anunțul | Sesează o problemă

Detalii

Agentia 25 va ofera spre vanzare un apartament cu 3 camere semidecomandate, zona Aleii Recezat, cartier Manastur, Cluj Napoca.

Apartamentul se afla la parterul unui imobil cu 4 etaje. Apartamentul este izolat.

Suprafata utila a apartamentului este de 54mp, acestia fiind compartimentati astfel: hol de intrare, o bucatarie cu iesire intr-un balcon de aproximativ 5mp, un living, o baie cu geam si doua dormitoare.

Finisajele apartamentului sunt: gresie, fațanta, parchet, geamuri termopan, usa metalica la intrare, iar incalzirea se face cu ajutorul centralei termice proprii.

Pentru mai multe detalii si/sau oferte similare, nu ezitati sa ne contactati! ID 11155

Caracteristici

Nr. camere:	3	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafata utila:	54 mp	Regim înălțime:	P+4E
Suprafata utila totala:	54 mp	Nr. balcoane:	1
Compartimentare:	semidecomandat		
Etaj:	Parter / 4		
Nr. bucatarii:	1		
Nr. bai:	1		

Anunț publicat de:



CRISTI COMAN
Agent Imobiliare
AGENTIA 25

0743.810.166

Alte telefoane:
0743.810.166

Pentru a vedea toate detaliile apartamentului
anunțat cu ID-ul X8SD0001G, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon *

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X8SD0001G
gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email

45

~~46~~

ALTE OFERTE – Abordarea prin piață

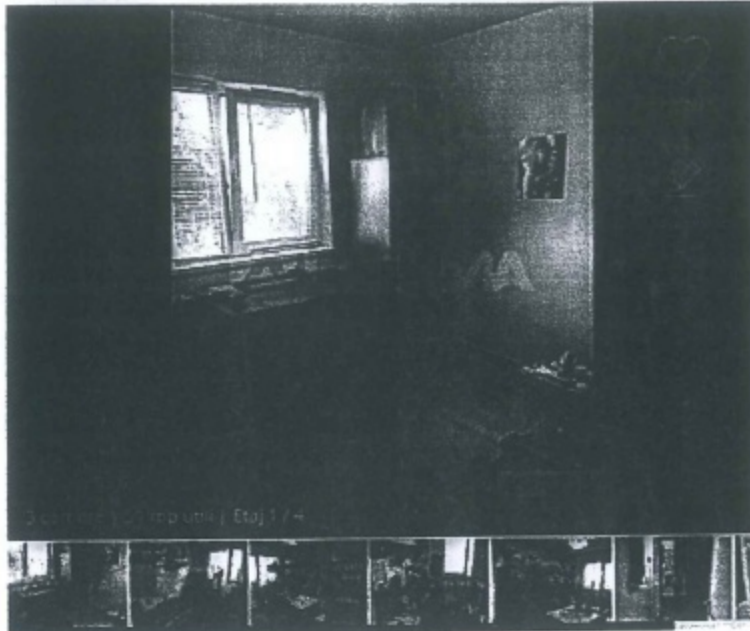
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X9LN10025?lista=44971764>

vanzare apartament 3 camere, 51 mp, balcon, boxa - zona BIG
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Actualizat în 13.02.2019

75.000 EUR

1.470,59 EUR / mp



3 camere, 51 mp utilă | Etaj 1 / 4

Tipărește anunțul Ascunde anunț Setați o problemă

Detalii

Oferim spre vanzare, apartament cu 3 camere, confort 2, situat în Cluj-Napoca, cartierul Manastur, pe strada Retezat, la etajul 1, dintr-un imobil construcție veche, cu 4 etaje. Acest apartament este decomandat, dispune de o suprafață de 51 mp, este alcătuit din 2 dormitoare, living, bucatarie, baie și un balcon. Apartamentul se vinde parțial mobilat, are ușa metalică și geamuri termopan, iar încălzirea se face prin centrala termică proprie. Apartamentul beneficiază și de o boxa la subsol.
#alvernaimobiliare (ID: ALV554396)

Caracteristici

Nr. camere:	3	Tip imobil:	blocc de apartamente
Suprafață utilă:	51 mp	Regim înalt, mp:	P+4E
Suprafață construcție:	55 mp	Nr. bătoare:	1
Compartimentare:	decomandat		
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 1 / 4		

Anunț publicat de



OVIDIU BRAD
Consultant imobiliar
ALVERNA IMOBILIARE

0745.223.355

Alte telefoane:
0745.223.355

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul
anunțului: X9LN10025 pe www.imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X9LN10025
găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

CERE DETALII

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email

46
85

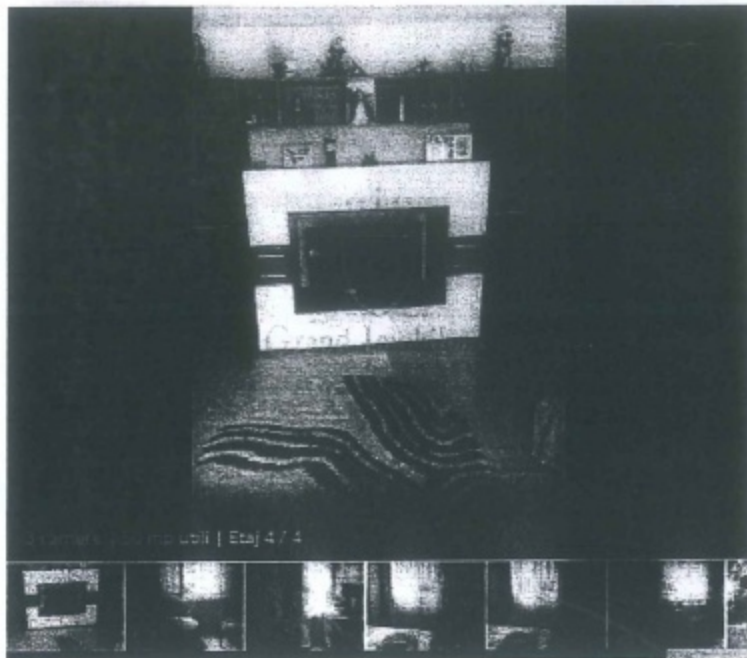
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X9AC1002L?lista=44971764>

Apartment 3 camere, semidecomandat (Manastur)

Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

73.000 EUR

1.450 EUR / mp



3 camere, 50 mp utili | Etaj 4 / 4



Tipărește anunțul Ascunde anunț Setaază o problemă

Detalii

Dacă sunteți interesat de un apartament într-o zonă liniștită a cartierului Manastur, Agenția Grand Imobiliare va oferi spre vânzare un apartament cu 3 camere, semidecomandat, având o suprafață utilă de 50 mp. Acesta este compartimentat astfel: 1 living, 1 bucatarie, 2 dormitoare, 1 baie plus o parte dintr-un uscător și se vinde complet mobilat și utilat. Ca și localizare, apartamentul este situat în zona străzii Mehedintii, aproape de mijloacele de transport în comun, a bandilor, a magazinelor, având acces facil către toate punctele de interes ale orașului!

Pentru o mai bună vizualizare, vă așteptăm la vizionare!

Caracteristici

Nr. camere	3	Tip imobil	bloc de apartamente
Suprafață utilă	50 mp	Regim înălțime	P+4E
Suprafață construită	61 mp		
Compartimentare	semidecomandat		
Etaj	Etaj 4 / 4		

Anunț publicat de:



MARIAN POP
Distribuitor
GRAND IMOBILIARE

0757.452.411

Alte telefoane:
0743.418.505

Pentru o identificare ușoară a anunțului și al
anunțului X9AC1002L de pe Imobiliare.ro,

scrieți în câmpurile:

Telefon

Adresa de domiciliu

Email

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X9AC1002L
găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email

47

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X9PI1003I?lista=44971764>

Apartment de vânzare 3 camere
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Actualizat în 09.05.2019

76.500 EUR



Tipărește anunțul | Ascunde anunț | Sesează o problemă

Detalii

Apartment 3 camere în Cluj Napoca, (cart. Manastur, zona Big) la pret avantajos.

Va oferim spre vanzare un apartament cu 3 camere in Cluj Napoca, in cartierul Manastur zona BIG, cu o suprafata utila de 54mp + 1 balcon de 5.5mp.

Apartmentul semidecomandat este compus din 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol acces, 1 hol, 1 debara, 1 balcon.

Apartmentul este finisat modern, avand urmatoarele:

- Centrala Termica proprie
- Calorifere
- Geamuri Termoizolante din PVC (la camerele fara balcon, si geam din lemn si sticla la balcon)
- Geam la baie
- Usi interioare din lemn
- Usa intrare din lemn
- Gresie si faianta moderna in baie si bucatarie
- Podea din parchet laminat de 12mm

Apartmentul se vinde mobilat modern si complet utilat, sau la negocieri se poate elibera, dupa caz. Este situat la parterul inalt al unui bloc cu 4 etaje, izolat termic si cu interfon de acces, cu locuri de parcare de la primarie in zona, acces rapid la statiile de transport in comun, magazine, supermarketuri, etc.

Apartmentul este ideal pentru locuinta sau investitie.

Pentru detalii suplimentare despre aceasta oferta, nu ezitati sa ne contactati.

Anunț publicat de:

NAPOCA IMOBILIARE PRO

0799.928.295

Pentru o identificare rapidă a anunțului, ID-ul anunțului este X9PI1003I de pe care puteți afla mai multe detalii.

Numele tău

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X9PI1003I găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

CERE DETALII

Distribuire acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email



48

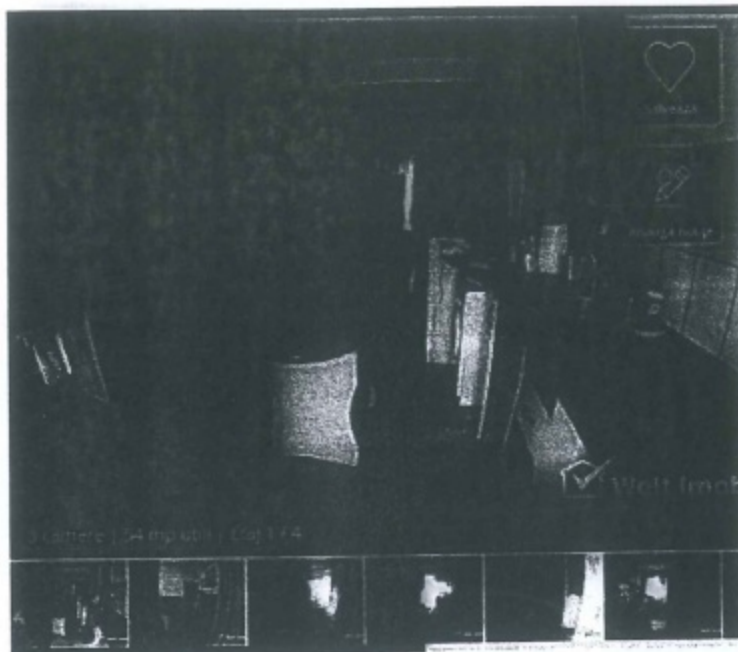
88

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X1KA100UI?lista=44971764>

Apartament cu 3 camere, etaj intermediar, Manastur, zona Big
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

78.000 EUR

1.444 EUR / mp



Tipărește anunțul | Ascunde anunț | Setați o problemă

Caracteristici

Nr. camere:	3	Structură rezistență:	beton
Suprafață utilă:	54 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață construită:	64.8 mp	Regim înălțime:	P+4E
Compartimentare:	semidecomandat	Nr. locuri parcare:	1
Confort:	1	Nr. balcoane:	1
Etaj:	Etaj 1 / 4		
Nr. băi:	1		

Anunț publicat de



NATALIA GILCA
Broker
WELT IMOBILIARE (PRO)

0371.786.537

Alte telefoane:

0371.786.551

0371.786.552

Pentru o identificare ușoară comună ID-ul
anunțului: X1KA100UI de pe Imobiliare.ro

Nume și tău

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X1KA100UI
gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email

Specificații

Utilități

- » Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
- » Sistem încălzire: Centrala proprie, Calorifere

Finisaje

- » Ferestre cu geam termopan: Lemn
- » Usa intrare: Lemn
- » Podele: Parchet, Gresie
- » Pereti: Vopsea lavabila, Faianța

Dotări

- » Alte spații utile: Boxa la subsol
- » Bucatarie: Partial mobilata, Partial utilata
- » Contorizare: Contor gaz, Apometre
- » Dotari imobil: interfon

Alte detalii zonă

- » Amenajare strazi: Asfaltate
- » Iluminat stradal
- » Mijloace de transport in comun

Vecinătăți

BIG, Carrefour

Alte detalii

Welt Imobiliare ofera spre vanzare apartament cu 3 camere semidecomandat situat in Manastur, zona Big.

Apartamentul are suprafata utila de 54 mp. se compune din 2 dormitoare, living, bucatarie, hol, baie, balcon.

Apartamentul este finisat clasic, ferestre si usi de lemn, incalzire prin centrala termica individuala.

Pentru vizite si alte informatii sunati-ne. P11148

Alte detalii preț

Comision: 2%-TVA

Disponibilitate proprietate

imediat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X9QC1000H?lista=44971764>

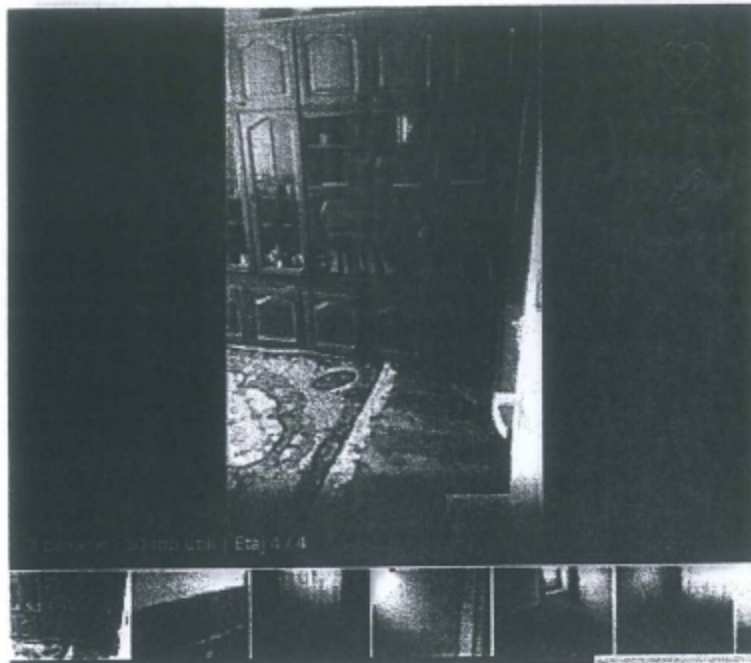
Apartment cu 3 camere zona linistita

Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Actualizat în 09.03.2019

72.500 EUR

1.450 EUR / mp



3 camere, 50 mp util, Etaj 4 / 4

Tipărește anunțul ☒ Ascunde anunț ☐ Setaază o problemă

Anunț publicat de:



GHEORGHE CRACIUN
Broker Owner
VECTOR ESTATE

0739.667.908

Alte telefoane:
0739.667.908

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul
anunțului X9QC1000H, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *
Telefon *
Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X9QC1000H
gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	50 mp	Structură rezistență:	altele
Suprafață construită:	55 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	1	Nr. bănoare:	1
Etaj:	Etaj 4 / 4		
Nr. bucătărie:	1		
Nr. baie:	1		

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
- Sistem încălzire: Centrala proprie

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: Asfaltate

Alte detalii

Apartament cu 3 camere în cartierul Mănăstur, este decomandat, situat la etajul 4.

Este finisat (gresie și faianță), geamuri termopan, uși metalice, separare gaz, parchet din lemn masiv. Apartamentul se află pe strada Gîngore Alexandrescu, într-o zonă liniștită aproape de piața Flora.

Are o suprafață de 50 mp și are orientare vestică, ceea ce îi conferă o luminozitate pe tot parcursul zilei.

Pret: 72500 Euro

Alte detalii preț

Comision: 2%

Disponibilitate proprietate

imediat

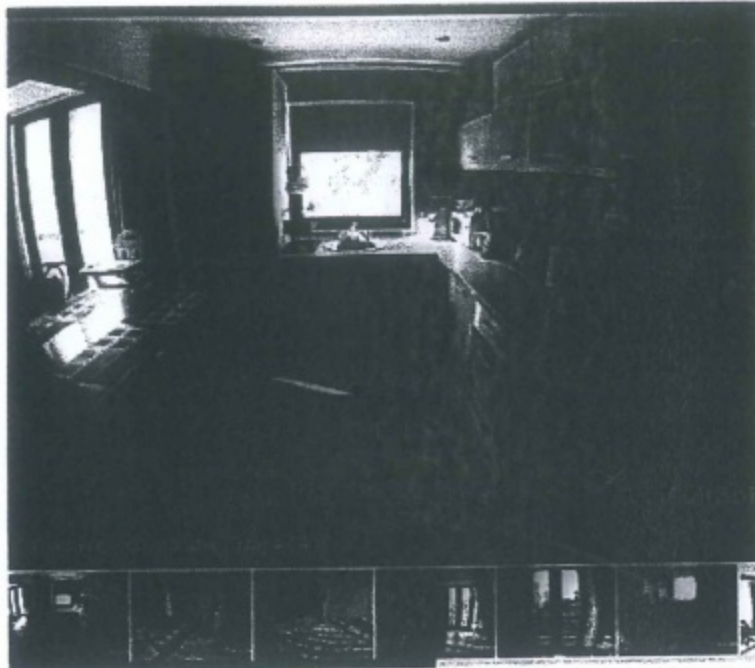
Abordarea prin venit – Comparabile

C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X1KA100MT?lista=44971764>

Apartament cu 3 camere, semidecomandat, Manastur
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

82.000 EUR

1.366 EUR / mp



Anunț publicat de



HANNA HOROVITZ
Junior Broker
WELT IMOBILIARE (RO)

0371.786.526

Alte telefoane:

0371.786.551

0371.786.552

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul
anunțului X1KA100MT pe pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X1KA100MT
gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Tipărește anunțul Ascunde anunț Sesează o problemă

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	60 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	72 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	1	Nr. locuri parcare:	1
Etaj:	Etaj 4 / 4		
Nr. băi:	2		

Specificații**Utilități**

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
- Sistem încălzire: Centrala proprie, Calorifere

Distribuie acest anunț

WhatsApp



Facebook



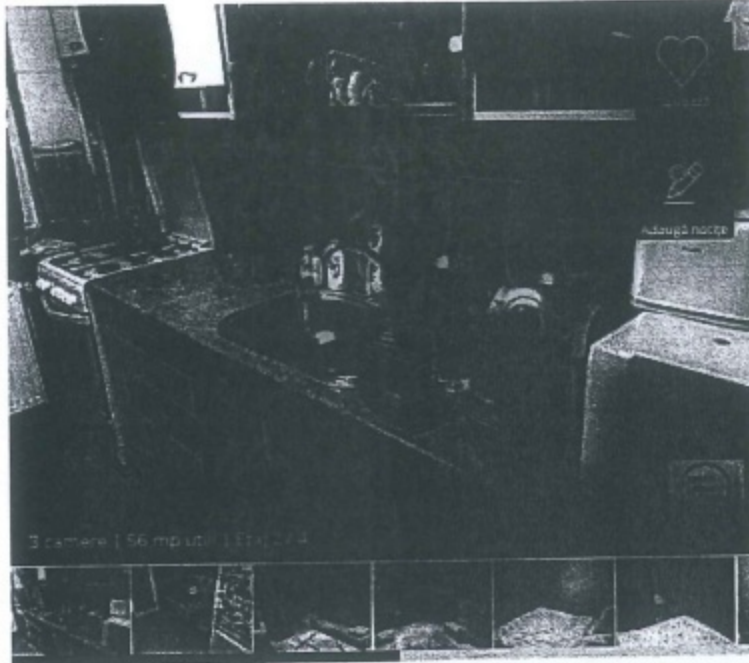
Email

C2 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X01V1004N?lista=44971764>

Vanzare Apartament 3 camere semidecomandat, 56 mp, Etajul 2 din 4
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Actualizat azi

83.600 EUR



3 camere | 56 mp utili | Etaj 2 / 4

Tipărește anunțul | Ascunde anunțul | Sesează o problemă

Anunț publicat de:



0721.290.522

Alte telefoane:

0264.590.677

0744.634.458

0264.450.609 (fax)

Pentru identificare apăreați poartă de la ID-ul
anunțului X01V1004N, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon *

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X01V1004N
gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Detalii

Cea mai buna oferta cu cel mai bun pret EDIL va pune la dispozitie apartament cu 3 camere pentru vanzare, situat la etajul 2 din 4 etaje, in CLUJ-NAPOCA, cartierul MANASTUR. Apartamentul este confort 1 semidecomandat si este dotat cu centrala proprie, 1 baie, 1 balcon, faianta moderna, gresie moderna, parchet laminat. Acesta are loc de parcare. Imobilul mobilat si utilat modern mai are si alte dotari precum frigider, masina de spalat, aragaz, interfon. Daca va place aceasta oferta sau pentru alte oferte nu ezitati sa ne contactati telefonic sau la sediul nostru EDIL Str. Iuliu Maniu, Nr. 17, Cluj-Napoca. ID:APCJ298639

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email

Caracteristici

Nr. camere	3	An construcție	1990
Suprafață utilă	56 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Suprafață construită	56 mp	Regim înălțime	P+GE
Compartimentare	semidecomandat	Nr. locuri parcare	1
Confort	1	Nr. balcoane	1
Etaj	Etaj 2 / 4		
Nr. bucătării	1		
Nr. băi	1		

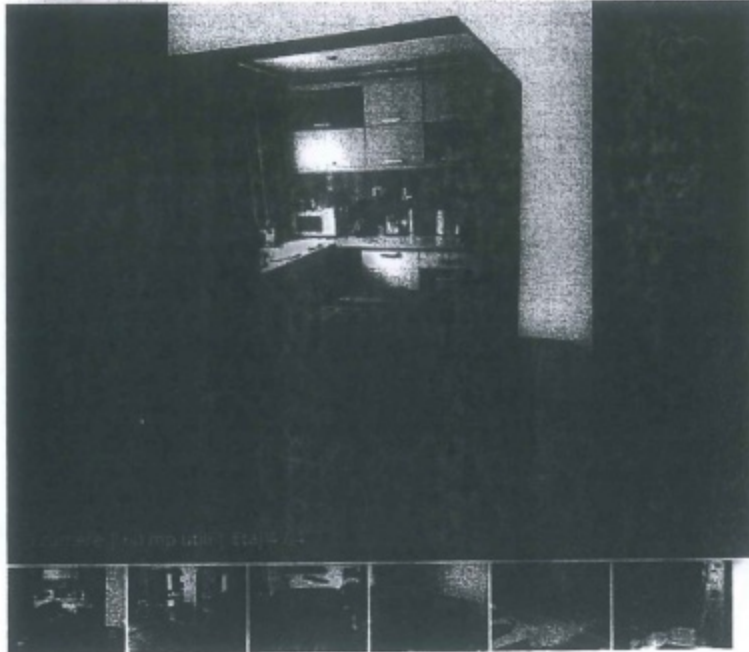
C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X1FJ0019V?lista=44971764>

Apartment 3 camere in zona Big Manastur - Cluj-Napoca

Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Articol publicat în 12.05.2019

85.000 EUR



Tăiește anunțul Ascunde anunț Setaază o problemă

Anunț publicat de:

POP HORATIU
agent
MOBITIM (PP)

0757.022.862

Alte telefoane:

0264.597.359

0264.597.359

0264.597.359 (fax)

Pentru identificare ușoară comunică în
anunțul X1FJ0019V de pe Imobiliare.ro

Trimitere în:

Telefon

Prin:

Ag dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X1FJ0019V
gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

CERE DETALII

Detalii

Agenda Mobitim vinde un apartament de 3 camere semidecomandat in Manastur in zona Big la etajul 4/4, suprafata utila de 60mp+1balcon inchis, 2 bai, cu centrala termica, geamuri termopan, lavabil, parchet, gresie, faianta, mobilat. Pret 85000 euro.

Distribuie acest anunț



Whatsapp



Facebook

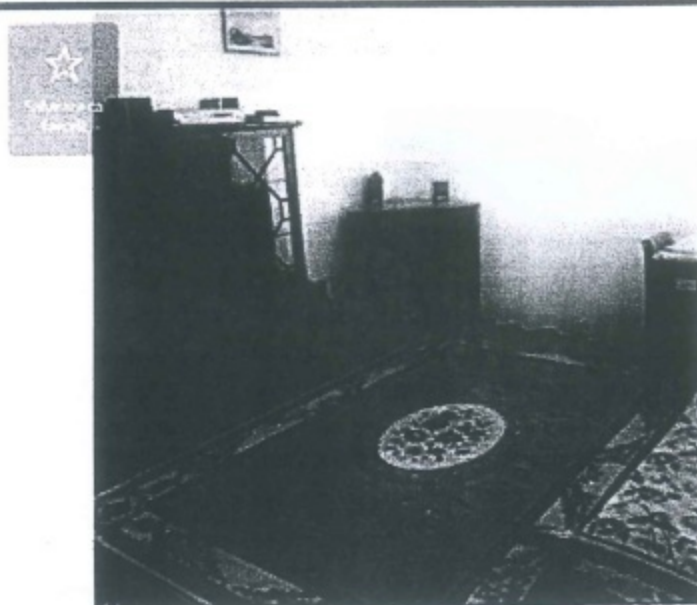


Email

Caracteristici

Nr. camere:	3	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafetă utilă:	60 mp	Regim înaltim:	P+3E
Suprafetă utilă încălz.	60 mp	Tip înălțime:	3
Suprafetă construită:	70 mp		
Compartimentare:	semidecomandat		
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 4 / 4		
Nr. bucătări:	1		
Nr. băi:	2		

Oferte chirii

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-3-camere-manastur-IDcnp0a.html#039a4a9725>

400 €

Ti-l doresti, dar nu ai bani?
Iti da Viva Credit pana la 2000 lei!

✉ Trimite mesaj

☎ 0740 982 806

Cluj Napoca, Judet Cluj
Vezi pe harta



Pop Liviu

Pe site din mai 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Anunt inchis de Google

Nu afisa anuntul

De ce se afiseaza acest anunt? >

Inchiriez apartament 3 camere Manastur

Cluj-Napoca, Judet Cluj Adaugat La 22:20, 5 mai 2019, Numar anunt: 182896786

👍 Îmi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul

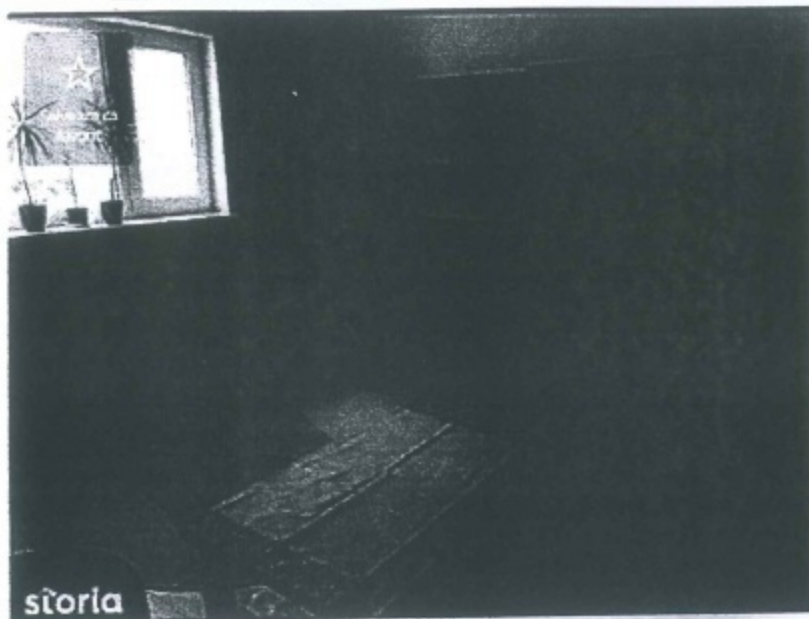


Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	56 m²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	3		

Inchiriez apartament cu 3 camere, pe strada Retezat, complet utilat si mobilat, prima inchiriere, etajul 3 din patru, centrala proprie, termopane, balcon inchis, usa anitefractie, Orientat inspre vest si curtea interioara, zona finisita.

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-3-camere-56mp-manastur-IDbZH0t.html#039a4a9725>



storia

Apartment 3 camere, 56mp, Manastur

Cluj-Napoca, Judet Cluj Adaugat La 16:56, 1 mai 2019. Numele anunt: 177246125

[imi place 0](#) [Distribuie](#)

[Promovarea anuntul](#) [Actualizarea anuntul](#)

Oferit de	Agentie	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	56 m²	An constructie	1990 - 2000
Etaaj	1		

ID PROPRIETATE: ZI 5099

Zoom Imobiliare va ofera spre inchiriere un apartament cu 3 camere, in zona strazii Mehedinti.

Apartmentul se regaseste la nivelul 1 al unui imobil dispus pe 10 etaje, izolat termic la interior si exterior, dotat cu lift.

La interior prezinta finisaje moderne, decomandat fiind compartimentat astfel: 2 dormitoare, 1 living, o baie, o bucatarie, un hol, 1 balcon.

Detine un loc de parcare in imediata apropiere a imobilului, inclus in pretul chiriei.

Zona in care se regaseste imobilul este una foarte buna, cu acces rapid spre cele mai importante puncte de interes din zona.

420 €

TI-I doresti, dar nu ai bani?
Iți da Viva Credit până la 2000 lei!

[Contact prin Storia.ro](#)

[0770 558 197](#)

Cluj-Napoca, Judet Cluj
Vezi pe harta



Oana Alin

Pe site din mai 2017

Anuntul este util si interesant

Recomenzat

Casa
70.000 EUR



[Vezi Ofer](#)

Apartment
70.000 EUR



[Vezi Ofer](#)

Casa
55.000 EUR

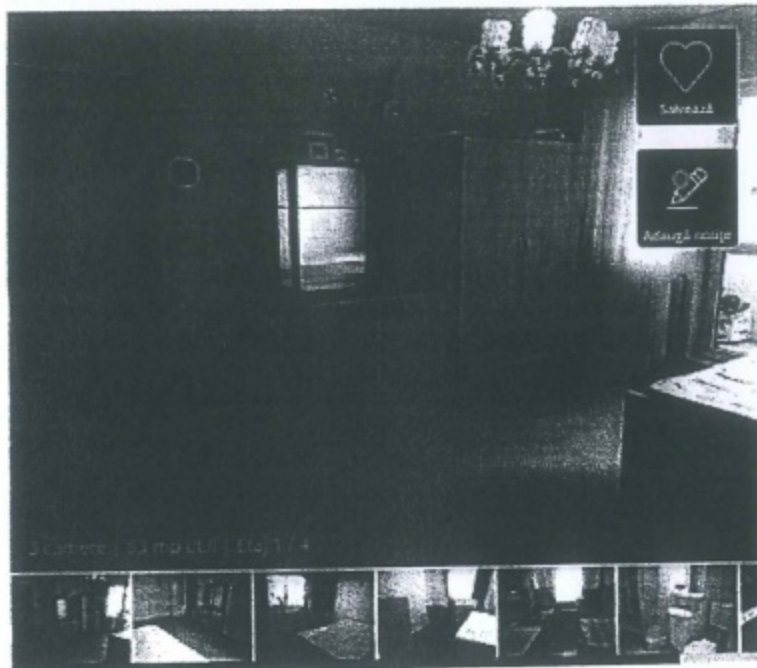


<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-X9M21000K?lista=65728934>

3 camere, 53mp, luminos, terasa, zona Mehedinti
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Actualizat azi

330 EUR / luna



3 camere | 53 mp util | Etaj 1 / 4

Tipărește anunțul Ascunde anunț Setați o problemă

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	1990
Suprafață utilă:	53 mp	Structură rezistență:	caramida
Suprafață construită:	53 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	1	Nr. bătoare:	1
Etaj:	Etaj 1 / 4		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
- Sistem încălzire: Centrala proprie

Anunț publicat de:



DAN SIMON
Senior Broker
GLOBAL IMOBILIARE (HR)

0722.387.118

Alte telefoane:
0729.796.537

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul
anunțului X9M21000K de pe imobiliare.ro

Numele tău *
Telefon
Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X9M21000K
găsită pe imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

CERE DETALII

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



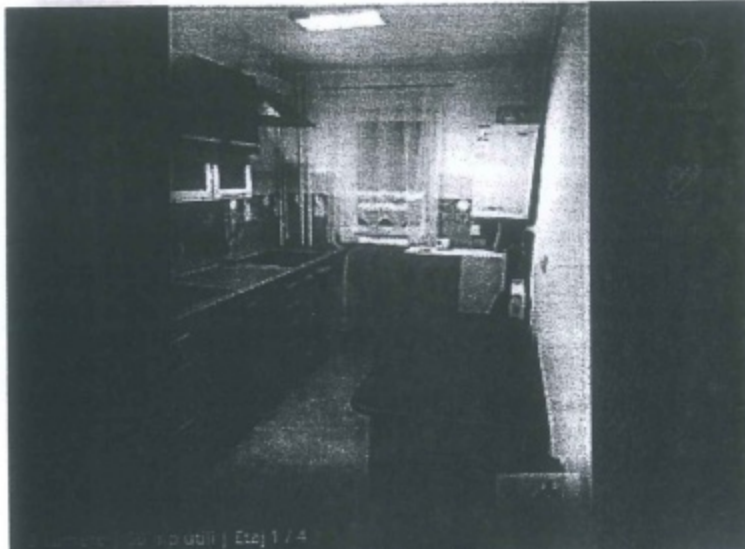
Email

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-X9QL10007?lista=65728934>

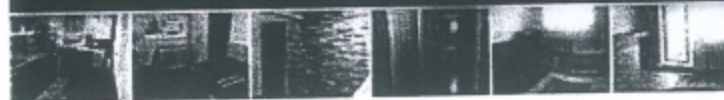
Apartment cu 3 camere, decomandat, zona Big Manastur
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Actualizat ieri

435 EUR / lună



3 camere, 56 mp utili | Etaj 1 / 4



Tipărește anunțul Ascunde anunț Setaază o problemă

Anunț publicat de:



IONUT CODREA
Business Owner
CLASS CONCEPT IMOBILIARE

0755.560.372

Alte telefoane:
0755 560 372

Pentru o identificare ușoară comunică cu
anunțul X9QL10007 de pe Imobiliare.ro

Numere tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X9QL10007
gestă pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcției:	2005
Suprafață utilă:	56 mp	Structură rezistență:	alte
Suprafață construită:	56 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	1	Nr. balcoane:	1
Etaj:	Etaj 1 / 4		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

Distribuie acest anunț



Whatsapp



Facebook



Email

59

98

Utilități

- › Sistem încălzire: Centrala proprie

Finisaje

- › Ferestre cu geam termopan: PVC
- › Ușa intrare: PVC
- › Podele: Parchet, Gresie
- › Pereti: Faianță

Dotări

- › Bucătărie: Mobilată: Utilată
- › Mobilat: Complet

Alte detalii

Va propun spre închiriere apartament cu 3 camere, decomandat, confort 1, situat în cartierul Manastur, zona Big Manastur. Acesta se află la 2 minute de complexul Big și stația de troleu Izlazului. Imobilul beneficiază de izolații interioare și exterioare astfel încât cheltuielile de întreținere sunt foarte mici.

Apartamentul este mobilat modern și dispune de centrala proprie, termopane, parchet și gresie.

Acesta se află situat la etajul 1 din 4, cu o suprafață de 56 mp. Mai dispune de 3 dormitoare, 1 balcon și 1 baie.

Imobilul este situat în apropiere de piață, stație RATP, școli, grădinițe.

ID intern: 34.

Alte detalii preț

Comision: 50%

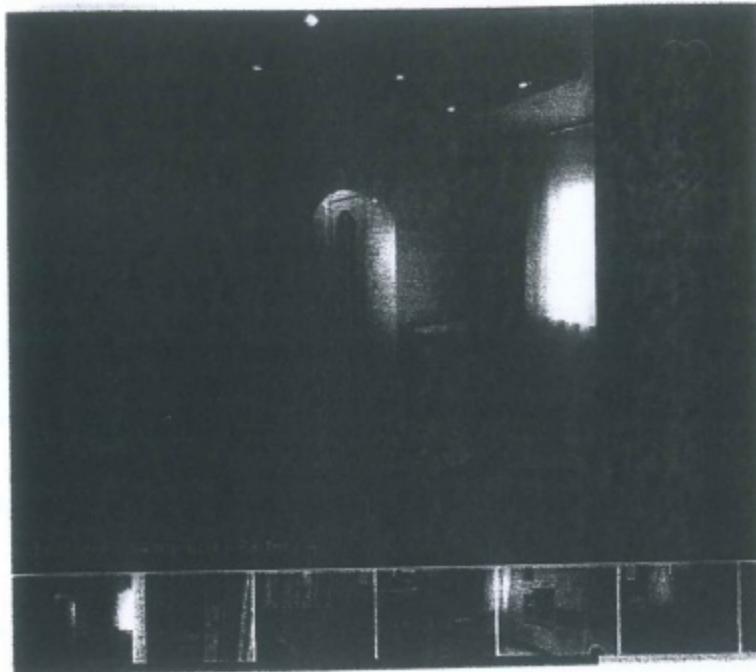
Disponibilitate proprietate

imediat

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-X9M21003C?lista=65728934>

3 camere, semidecomandate, 52 mp, zona str Parang
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

410 EUR / lună



Anunț publicat de



DAN SIMON
Comis: 5% / luna

GLOBAL IMOBILIARE (EU)

0722.387.118

Alte telefoane:
0725 786 657

Pentru o identificare ușoară comunică te cu
anunțul X9M21003C de pe Imobiliare.ro

Numele tău

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X9M21003C
gestită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Tipărește anunțul Ascunde anunț Sesează o problemă

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	1986
Suprafață utilă:	54 mp	Structură rezistență:	caramida
Suprafață construită:	52 mp	Tip etaj:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	1		
Etaj:	Parter / 4		
Nr. bucătărie:	1		
Nr. baie:	1		

Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
- Sistem încălzire: Centrală proprie

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



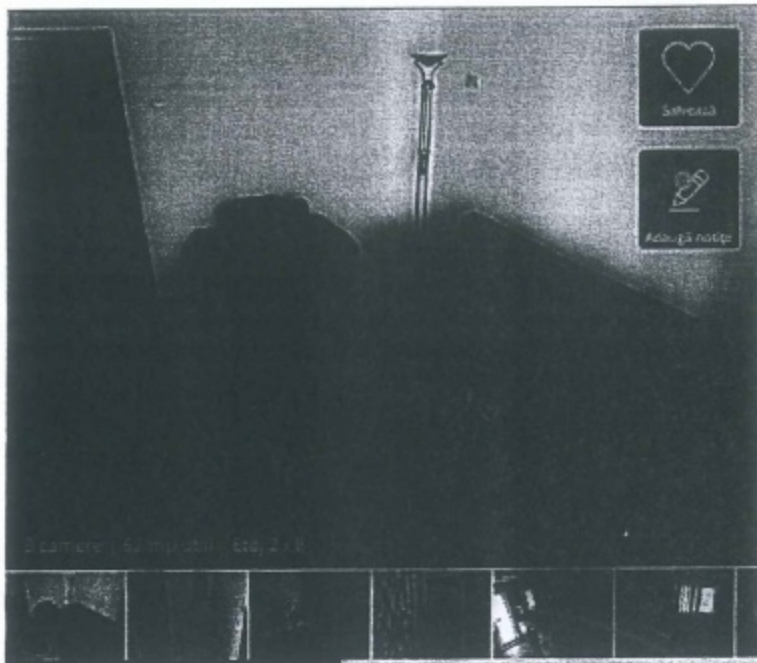
Email

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-X9CO1002C?lista=49495378>

3 camere, Manastur, Str. Vidraru, decomandat, mobilat/utilat, parcare
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Actualizat în 07.05.2019

450 EUR / lună



Tipărește anunțul | Ascunde anunțul | Sesează o problemă

Detalii

Trust Imobiliare va propune spre închiriere un apartament cu 3 camere în cartierul Manastur.

Apartamentul este compartimentat în 3 camere decomandate, bucatarie, baie, hol, loc de dining și 2 balcoane.

Apartamentul se închiriaza complet mobilat/utilat la bucatarie fiind instalat și un filtru pentru apa potabilă.

Este foarte aproape de școală, stație de bus, piața din Manastur.

Deține și un loc de parcare în fața blocului.

Pentru mai multe detalii nu ezitați ne contactați.

Trust Imobiliare

Anunț publicat de:



CRISTIAN POP
Broker Imobiliar
TRUST IMOBILIARE

0748.617.751

Alte telefoane:
0748.617.751

Pentru o identificare ușoară comunică cu ID-ul
anunțului X9CO1002C, ce pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon *

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X9CO1002C
gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

CERE DETALII

Distribuie acest anunț



WhatsApp



Facebook



Email

Cu ENEL FIX RELAXAT ai energie
la stanta de urgenta inclusa

Anexa 3 – Documente ale proprietății

Extras CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca – aferent apartamentului

CARTE FUNCİARA NR. 261131-C1-U35 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cartea	3913
Lot	17
Parcela	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, nr. ap.

35
Parti comune: Fundațiile, terenul, subsolul, casa scării, uscătorii, instalațiile de apă, canal electric, încălzire

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Tip: 23457 / S / X00V	-	55,56	28/ 1000	18/ 640	Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 antreu, 1 camera de alimente, 1 sara, depozament, 1 balcon cu s de 2,85 mp, cu sup 55,56 mp, cu p.l.c. 2,8/100 din cf. col. 138774. Teren in folosinta 18/640 parte.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
157447 / 06.11.2014 Act administrativ nr. 357184/453, din 30.10.2014, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, act administrativ nr. LISTA DE INVENTAR/31-12-2013 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 470899/457/24-11-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act normativ nr. HG 969/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI, act de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI, act normativ nr. 213/17-11-1999 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. 548/08-07-1999 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 18/18-02-1991 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dăruirea/înstrăinarea dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



CARTE FUNCIARA NR. 262321 CI-DAS Comuna/Grajd/Municipal Cluj-Napoca

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, nr. ap. 35

Parti comune: Fundatiile, terenul, subsolul, casa scarii, uscatorii, instalatiile de apa canal, electrice, incalzire,

Nr. Crt.	Nr. cadastral / N. sinagrat	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A2	Topo 23457 / 5/XXXV		55,16		28/1000	28/640	Ap. nr. 35 compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol, 1 camera de dormit, 1 camera de alimente, 1 baie, degejament, 1 balcon cu 5 din 2,85 mp, cu sup. 56,56 mp, cu p.a. 2,10/100 din cl. co. 138774 teren in folosinta 16/640 parte.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 251P.

Data solutionarii,
14/01/2015Asistent-registrador,
ADRIAN MIRU-BRICA

Referent,

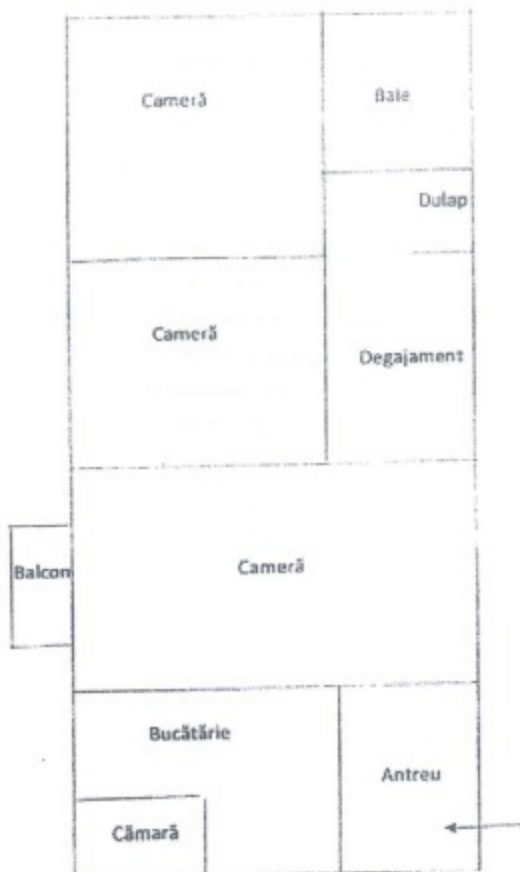
Data eliberarii,

15. IAN 2015

64
103

Relevu apartament

1 Relevu Apartament



Contract de închiriere nr. 152863 din 03.06.2011

Nr. 265428/451/08.10.2014

ACT ADIȚIONAL

Nr. I la contractul de închiriere nr. 152863 din 03.06.2011

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în calitate de LOCATOR, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin primar, EMIL BOC, și

SIMIONAȘ NASTASIA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, CNP

în calitate de LOCATAR, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale și se prelungește durata locațiunii, astfel:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr. 265428/28.07.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, în cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, ALEEA MOLDOVEANU NR. 17, AP. 35 jud. Cluj, având suprafața utilă de 54,90 m.p., cu structura formată din 3 camere, bucatărie, baie, antreu, dulap în perete, degajament, înscris în CP colectiv nr. 138774, nr. topo 23457/S.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 0 mp. de teren, aflată în indiviziune, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 4 persoane, conform anexei care face parte integrantă din contract.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire care face parte integrantă din contract.

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută în capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 71,38 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din contractul de închiriere.

Municipiului Cluj-Napoca până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriaşului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către debitor a obligaţiilor de plată se instituie sancţiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligaţiilor ce decurg din prezentul contract. Sancţiunea se defineşte şi se stabileşte prin reglementări speciale în materie la nivel naţional sau local şi se aplică în consecinţă. Orice modificare a cuantumului sancţiunii şi a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării filră a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare naţională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Chiriaşul are obligaţia de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligaţie de declarare, obligaţie de plată).

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriaşul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, aşa cum sunt şi vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum şi cheltuielile de judecată.

V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREȚINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obligaţiile locatarului:

- Locatorul a predat locatarului locuinţa în stare normală de folosinţă, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă, în exploatare şi funcţionalitate pe toată durata închirierii locuinţei;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curţi şi grădini precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Obligaţiile locatarului:

- să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţiile sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţă exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţă comună;

fi suportate de cei care au acces sau foloseste în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;

- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/proprietari, după caz;

- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;

- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz (pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;

- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chirie, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/închirierii perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;

- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;

- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

VI. NULITATEA, REZILIEREA SI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

- prevăd responsabilitatea colectivă a chirieșilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, pct.b așa cum sunt acestea formulate;

- impun chirieșului să facă asigurări de daune;

- prevăd responsabilitatea de obligațiile ca și în cazul rezilierii contractului.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit intervine în următoarele situații:

a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

b) la cererea proprietarului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;

- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

- dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/proprietari, după caz;

- dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

c) la cererea asociației de proprietari/locatari, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

d) în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere;

e) dacă locatarul nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006, actualizată.

În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanțelor de judecată.

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare, chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cheltuielilor comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/proprietari, după caz, până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA BUIȘ

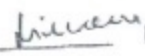
D.P.M.E.P.
DIRECTOR
IULIA ARHIM

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNȚOCMIT,
ADRIANA MIRON

LOCATAR

NUMELE: SIMIONAȘ
PRENUMELE: NASTASIA

Semnătura 



TRANSCRIERE DECES

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
 pentru suprafețele cu destinația de locuință
 NR. 152863/03.06.2011

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Meșilor nr. 3 reprezentat prin **Primar SORIN APOSTU și SIMIONAȘ NASTASIA** cu domiciliul în Cluj-Napoca, legitimat cu Buletin/Carte de identitate seria _____ eliberat de Poliția Cluj-Napoca la data de 19.03.2009, CNP _____ în calitate de **LOCATAR**

Prezentul contract de închiriere se încheie în baza art. 27 din Legea nr. 114/1996, H.G. nr. 1275/2000 reactualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legii nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 148/2011, a documentației de întabulare, a cererii nr. 152863/30.05.2011 și a certificatului de deces seria DZ nr. 088428.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, în cu chirie locuința din Cluj-Napoca, **STR. MOLDOVEANU nr. 17 ap. 35**, jud. Cluj, compusă din 3 camere cu suprafață utilă de 34,05 mp., dependințe folosite în exclusivitate 20,85 mp, folosite în comun _____ mp, teren _____ mp.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 4 persoane, titular fiind **SIMIONAȘ NASTASIA**.

Locuința descrisă mai sus se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

2. **Termenul de închiriere** este de 4 ani și 7 luni cu începere de la data **10.05.2011** până la data de **19.05.2014**.

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunară este de **71,38 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de **10.05.2011** și se achită în contul proprietarului până la data de **30 a** ecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriașul a achitat proprietarului cu anticipație suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de _____ luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de **10.05.2011** la sediul **MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 60 zile înainte de termenul scadent la plată.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu 01.08.2010 nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) **Proprietarul se obligă:**

să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință.

- 2 -

- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii: elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, îngrămășir, pavimente, scări exterioare, curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii: terasa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/proprzetari, după caz;
- respectarea normelor PSI, art. 19 din Legea 307/2006 actualizată;
- titularul are obligația de a declara terenul închiriat la Direcția de Impozite și taxe locale, în vederea stabilirii taxei pe teren, conform art. 256, alin. 3 din Codul fiscal, în termen de 30 zile de la data semnării contractului de închiriere.

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
 - prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III, pct. b așa cum sunt acestea formulate;
 - impun chiriașului să facă asigurări de daune;
 - exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;
- Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în:
- a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci când:
- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - chiriașul a precăutat însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentele, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale

72

XX

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiriașul nu și-a achitat cheltuielile:
 - c) la cererea asociației de proprietari atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
 - d) în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, pe calea instanțelor de judecată;
 - e) nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată.

În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriașului.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

Anexa 1,2 și 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 03.06.2011 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare

LOCATOR,

**PRIMAR,
SORIN APOSTU**

**DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOICRADAN**

**SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS**

**DIRECTOR,
IULIAN ARDEUS**

**ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**

ÎNTOCMIT

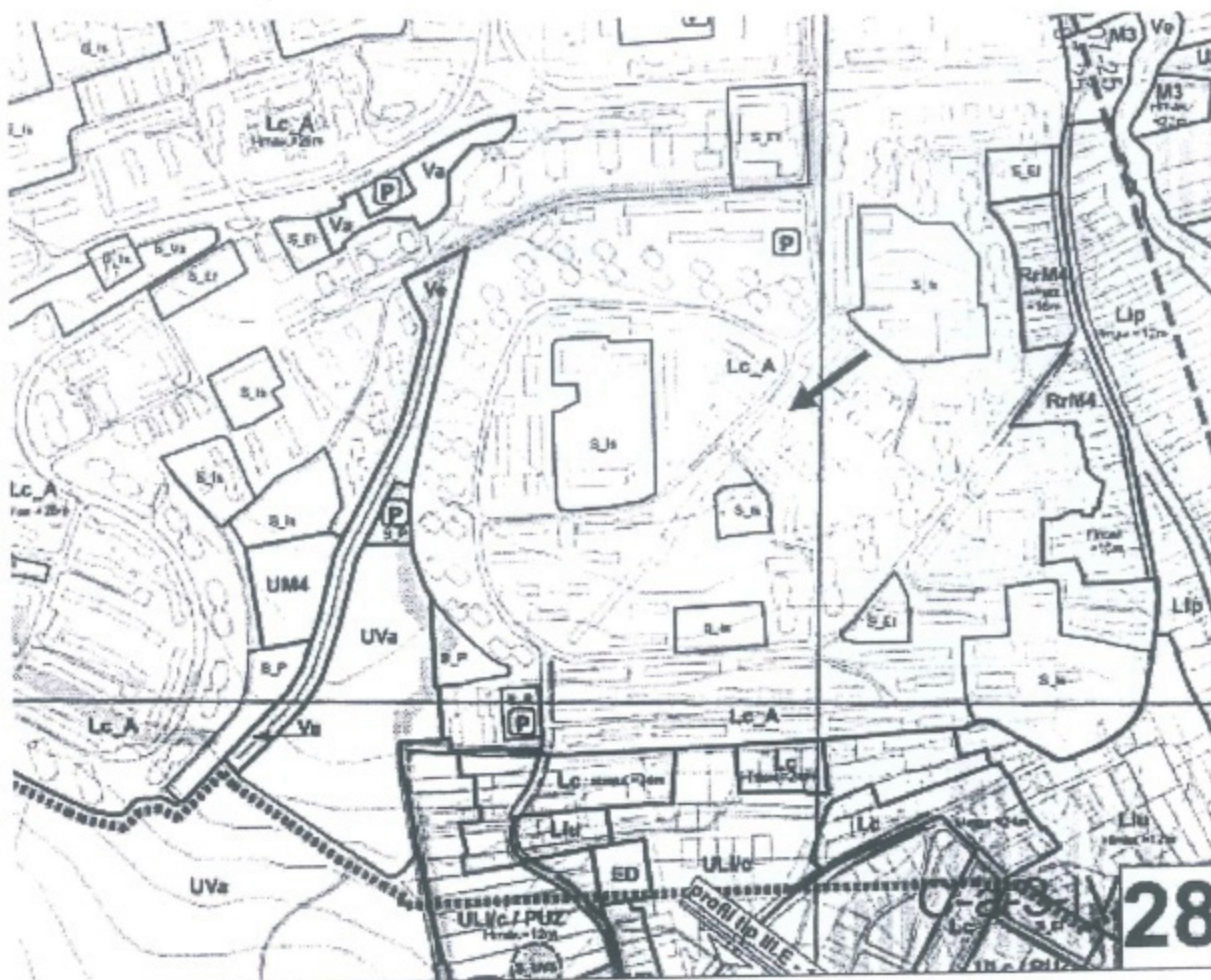
LOCATAR,

*Scrisa cu
Wesfer*

Anexa 4 - Plan De Amplasament, tipul zonei

Zona analizată - Lc_A (Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990), Aleea Moldoveanu, nr.

17



NEOCONSERVATISM

35

**RICS**[illegible]

- evaluarea proprietăților structurale
- evaluarea echipamentelor
- evaluarea afacerilor

Servicii oferite

- Evaluarea impactului
- Gestionarea riscurilor (PI&A)
- Evaluarea proiectelor industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și speciale pentru dezvoltarea sectorului turistic, siguranței financiare, siguranței (complexe etc.)
- Servicii de certificări audit energetice
- Evaluarea dezechilibrului energetic în instalațiile industriale
- Servicii de monitorizare și control în timp real
- Evaluarea activelor imobiliare
- Teste de diagnosticare a echipelor pentru a stabili durata de viață a echipamentelor
- Troncare pentru dezvoltare
- Activități științifice de cercetare
- Încercări științifice de punte și altele similare în laborator
- Informații de marketing și servicii de vânzare și distribuție



Retea

- București
- Cluj
- Timișara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galați
- Sibiu
- Craiova
- Baia Mare
- Ploiești
- Pitești



Pentru informații mai multe despre serviciile noastre vizitați-ne la www.nacconsult.ro

* Căutare dintr-o adresă înregistrată în sistemul de autorizare al serviciului de acces la Internet.

45
45