

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Ion Meșter nr. 12, sc. 1, et. 6, ap. 24, în favoarea numitei Breg Kristina-Petra

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Meșter nr. 12, sc. 1, et. 6, ap. 24, în favoarea numitei Breg Kristina-Petra – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 382487/1/28.06.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 382664/451/28.06.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Meșter nr. 12, sc. 1, et. 6, ap. 24, în favoarea numitei Breg Kristina-Petra;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. 6 lit. b, ale art. 363 alin. 1 și ale art. 364 alin. 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Decretului-Lege nr. 61/1990, actualizat, ale Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 244/2011 și ținând cont de Procesul-vebal din data de 10.05.2021 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, de Actul nr. NCV 89/15.04.2021, transmis de către Societatea Neoconsult Valuation S.R.L. privind valoarea de tranzacționare și de Adresa nr. 326293/45/27.05.2021, prin care doamna Breg Kristina-Petra își exprimă acordul cu privire la prețul de vânzare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea, către numita Breg Kristina-Petra, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Meșter nr. 12, sc. 1, et. 6, ap. 24, în suprafață de 65,80 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca, cu nr. topo 23618/C/XXIV.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către Societatea Neoconsult

Valuation S.R.L., conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Meșter nr. 12, sc. 1, et. 6, ap. 24, stabilit de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, la data de 10.05.2021, este de 96.000 de euro.

(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 declarația notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedeunerii acestui document, 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 sedință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr raport NCV 4675 / 09.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP REZIDENȚIAL:

- Apartament cu 3 camere -
situată în

Loc. Cluj-Napoca, strada Ion Meșter, nr. 12, scara 1, etaj 6, ap. 24, cod poștal
400650



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

- Octombrie 2020 -

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 23814285 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12423/2013

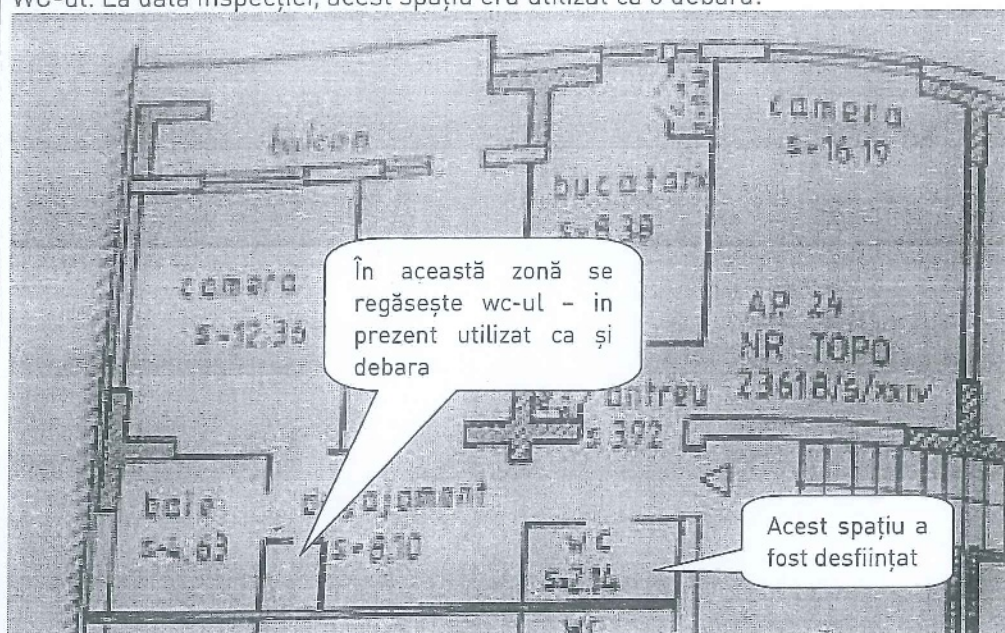
Cod IBAN: RO30 BRDE 3105 V213 7108 3100 | Banca BRD GSG | Capital social 50.000 RON



PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
Data evaluării	08.10.2020	
Tipul proprietății	Rezidențial - Apartament cu 3 camere	
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, strada Ion Meșter, nr. 12, scara 1, etaj 6, ap. 24, cod poștal 400650	
Proprietari	Proprietar/i: Municipiul Cluj Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca	
Număr topografic	23618/C/XXIV	
Număr Carte Funciară	Extras de CF nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca Apartament nr. 24, compus din 3 camere, bucatărie, baie, wc, antreu, cămară de alimente, debara, degajament, cu suprafața utilă de 65,8 mp, și un balcon, cu părți indivize comune în cotă de 48/10000 părți. Teren în folosință în cotă de 13/2650 părți. Părți comune: Terenul în suprafață de 2650 mp, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scară, uscătoriile, camerele pentru cărucioare, fațadele, acoperișul terasă, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie termică, antena comună, lifturile și etajul tehnic.	
Lista actelor de proprietate	Extras de carte funciară nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca – apartament nr. 24 Plan etaj VI (A se vedea Anexe)	
Situția / utilizarea actuală a imobilului	Situția ocupanților: Ocupat de chirie	
	Contracte de concesiune / închiriere / comodat: apartament închiriat	
Suprafața (mp)	Apartament	65.8 mp
	Teren	Teren în folosință în cotă de 13/2650 părți
Descrierea zonei și a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat Proprietatea evaluată este amplasată în mun. Cluj-Napoca, în cartierul Mănăstur, pe strada Ion Meșter, nr. 12, conform Extrasului de Carte Funciară pus la dispoziție de către client. În imediata vecinătate se regăsesc blocuri cu regim mediu și mare de înălțime, sedii bancare, spații comerciale la parter de bloc, Piața Ion Meșter, Supermarket-uri (Profi City, Kaufland), cabinete stomatologice, farmacii (Myriam Pharma, Dona, Catena, FarmaVet, Arnica), Parcul Primăverii, Biserica Sfinții Apostoli Petru și Pavel, Liceul TEORETIC Eugen Pora, benzinia Mol, stații de transport în comun, etc. Imobilul din care face parte proprietatea are un regim de înălțime S+P+8E și este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele localității. Proprietatea este amplasată favorabil, accesul auto și pietonal fiind facil, având acces direct la strada Emil Cioran, stradă cu o bandă pe sens.		
Anul construirii (anul PIF)	1983	
Tip imobil apartinător	Clădire P+8E	
Descriere imobil	Structură: - fundații din beton armat; - structură în cadre cu stâlpi din beton armat; - compartimentări interioare și închideri perimetrare realizate din zidarie de cărămidă;	

planșee: din beton;
 acoperiș tip terasă necirculabilă;
 Finisaje interioare: Pereții au zugrăveli lavabile deteriorate și pereți placați parțial cu faianță în baie și bucătărie.
 Pardoseli: gresie în debara și baie, linoleum în restul încăperilor încăperilor
 Finisaje exterioare: Ușa de acces în apartament este metalică – tip antiefracție și dispune de interfon. Tâmplăria exterioară este din lemn cu geam din sticlă.
 Încălzire electrică într-o cameră realizată cu ajutorul unui radiator.
 Apa caldă se obține în baie și bucătărie cu ajutorul a două boilere
 Aspect exterior: bun
 Aspect interior: finisaje clasice - inferioare
 Observații:
 La data inspecției apartamentul era finalizat, având finisaje clasice - inferioare
 Apartamentul nu este izolat exterior.
 Zmgravelile lavabile sunt deteriorate
 Cu ocazia inspecției s-a constatat că, spațiul aferent „wc”, conform plan etaj VI pus la dispoziție de către client, a fost desființat.
 Lângă spațiul „baie”, conform plan etaj VI pus la dispoziție de către client, a fost mutat WC-ul. La data inspecției, acest spațiu era utilizat ca o debara.



Descriere imobil	Proprietari	Proprietari: Municipiul Cluj Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca (cota actuală 1/1)
	Deschidere la stradă	Acces direct din strada Emil Cioran
Utilități edilitare existente (atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru zonă)	Instalații și dotări electrice	DA
	Instalații și dotări încălzire	Încălzirea se realizează cu ajutorul unui radiator electric într-o cameră
	Instalații și dotări alimentare cu apă	DA
	Instalații și dotări alimentare cu	DA

5

	gaze	
	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 al construcției	Finalizată	
Valoarea costurilor de finalizare a construcției	-	
Gradul de lichiditate	Grad de lichiditate ridicat - zonă cu atraktivitate 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)	96.000 euro	467.798 lei
OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ (FĂRĂ TVA)	80.672 euro	393.108 lei
Valoarea unitară proprietate cu TVA	1.459 euro	7.109 lei
Valoarea unitară proprietate fără TVA	1.226 euro	5.974 lei
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/eur - curs BNR)	4,8729	

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat EPI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

NEOCONSULT
VALUATION



Antet

[Signature]
Circular stamp of MARIUS ȘUFANĂ, Legitimată Nr. 16441, Valabil 2020, Specializarea: EPI, ANEVAR.

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI



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: 08.10.2020

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

- Unitatea individuală Apartamentul nr. 24 descris conform CF anexat după cum urmează:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca

Nr. cerere	95078
Ziua	28
Luna	04
Anul	2020

Cod verificare
100084027821



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:-

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Ion Mester, Nr. 12, Sc. 1, Et. 6, Ap. 24, Jud. Cluj

Părți comune: terenul în suprafață de 2650 mp, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscătorile, camerele pentru carucioare, fațadele, acoperișul terasă, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie termică, antena comună, lifturile și etajul tehnic.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23618/C/XXIV	-	65,8	48/10000	13/2650	Compus din 3 camere, bucatarie, baie, wc, antreu, camera alimente, debara, degajament, balcon cu su de 65,80 mp Teren în folosința 13/2650 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 08.10.2020. Cursul mediu de schimb leu - eur considerat este de 4,8729. Inspekția proprietății a fost realizată în 08.10.2020, 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 : 96.000 EUR, echivalent 467.798 lei
- Abordarea prin venit: 96.100 EUR, echivalent 468.290 lei

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:

96.000 EUR (echivalent 467.798 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.

NEOCONSULT
VALUATION



Chitană

Evaluator:

MARIUS ȘUFANA

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

MEMBRU TITULAR, EPI, 19092

Evaluator autorizat EPI



CUPRINS

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII	2
IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	9
SUBIECTUL EVALUĂRII	10
SCOPUL EVALUĂRII	10
DREPTURI DE PROPRIETATE (CONFORM DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE)	10
INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI	10
UTILIZAREA EVALUĂRII	11
STANDARDE DE EVALUARE	11
BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE	11
AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR	11
CLIENT	12
DESTINATAR	12
DATA EVALUĂRII	12
DATA INSPECȚIEI	12
MONEDA RAPORTULUI	12
INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	12
IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	13
RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	15
CLAUZA DE NEPUBLICARE	15
ABATERI DE LA STANDARDE	15
 PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR	16
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE	16
DATE PRIVIND ZONA, VECINĂȚĂȚILE ȘI LOCALIZAREA	16
IDENTIFICAREA ZONEI ÎN LOCALITATE. TIPUL DE DEZVOLTARE AL ZONEI	18
DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	20
RISCURI DE MEDIU	20
REȚELE DE UTILITĂȚI EXTERIOARE	21
ACCES	21
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	22
DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE	22
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	22
 PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR	29
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	29
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	29
ABORDAREA PRIN VENIT	41
ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	43
ANEXA 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	45
ANEXA 2 - EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	54
ANEXA 3 - DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	86
ANEXA 4 - PREZENTAREA EVALUATORULUI	90

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 (Uniunea 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.



Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



Chirilă Nuta



Subiectul Evaluării

Proprietatea evaluată – de tip apartament cu 3 camere, situată pe strada Ion Meșter, nr. 12, scara 1, etaj 6, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, identificată în CF 252076-C1-U77 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 Municipiul Cluj Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cotă actual 1/1, conform extrasului de CF nr. 252076-C1-U77 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.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca

Nr. cerere	95075
Ziua	28
Luna	04
Anul	2020

Cod verificare
100084077821



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:-

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Ion Mester, Nr. 12, Sc. 1, Et. 6, Ap. 24, Jud. Cluj

Părți comune: terenul în suprafața de 2650mp, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscatorille, camerele pentru carucioare, fatadele, acoperișul terasa, racordurile de apa, canal, electricitate, gaz, energie termica, antena comuna, lifturile și etajul tehnic

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23618/C/XXIV	-	65,8	48/10000	13/2650	Compus din 3 camere, bucatarie, baie, wc, antreu, camera alimente, debara, degajament, balcon cu su de 65,80 mp Teren în folosință 13/2650 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
59472 / 25/02/2020	
Act Administrativ nr. HOTARARE NR.57, din 03/04/1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA;	
Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR.79677, din 14/02/2019 emis de MUN. CLUJ-NAPOCA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, , CIF:4305857, în administrarea
	2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Inscrieri Privitoare La Sarcini

Conform Extras de CF nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca, pus la dispozitia evaluatorului, proprietatea este liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

Utilizarea Evaluării

Estimarea valorii pentru informarea clientului PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL 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 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- 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.

Amplarea Investițiilor

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
 - o Extras de carte funciară nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca
 - o Planuri etaj VI - nevizat OCPI/ANCPI
- 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 cailor 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. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca, în care este înscrisă proprietatea subiect, apartament nr. 24 cu nr.top. 23618/C/XXIV, deținută de Municipiul Cluj Napoca, 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 amplexarea 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 PATRIMONIUL ȘI CADASTRU

Destinatar

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

Data Evaluării

08.10.2020

Data Inspecției

08.10.2020

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 – 4,8729 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:

14

- ☐ 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:

- 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;
- 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;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- 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.
- 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.
- 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
- 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.
- 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;
- 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 a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- o 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;
- o Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- o 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;
- o Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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;
- o Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- o 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;
- o 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.
- o Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- o Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- o 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;

- o 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 PATRIMONIUL 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

- o În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele standardelor ANEVAR în vigoare.
- o 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

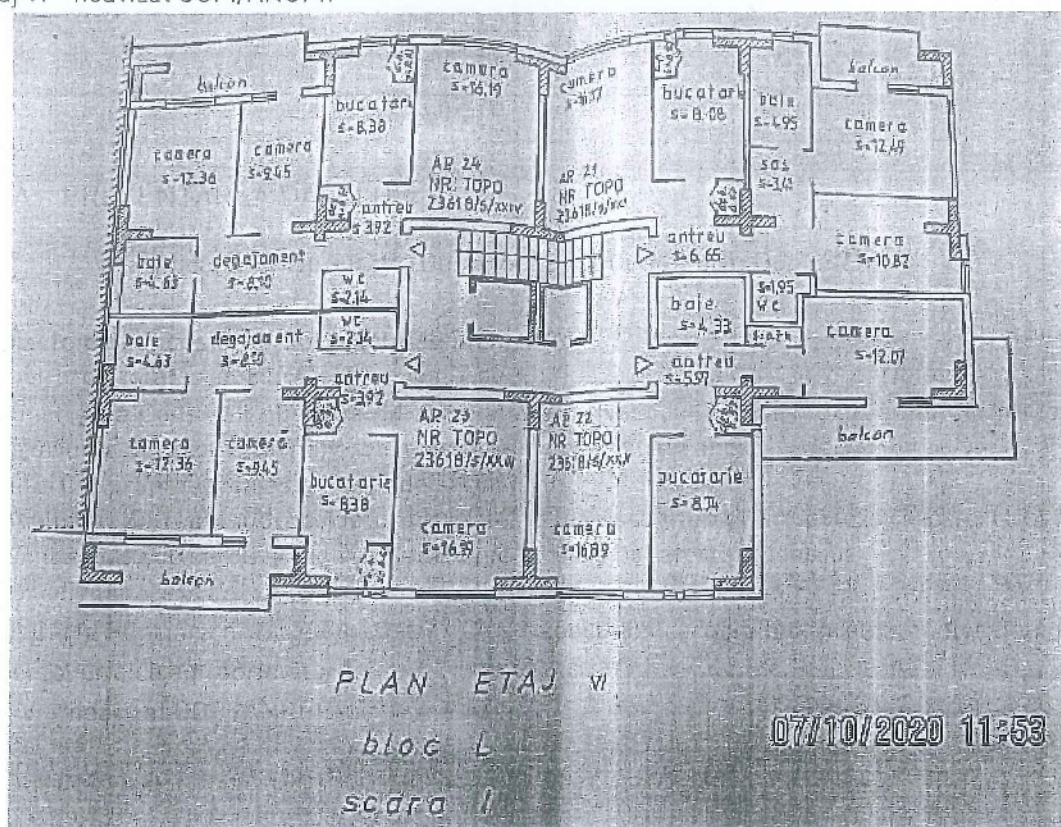
La data inspecției proprietatea subiect era ocupată de chiriaș, regăsindu-se în proprietatea Municipiul Cluj Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, conform extrasului CF nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).

Conform extrasului CF, proprietatea este liberă de sarcini.

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. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca din care au fost preluate informații cu privire la descrierea juridică a proprietății.
- Plan etaj VI - nevizat OCPI/ANCPI:



Date Privind Zona, Vecinătățile Și Localizarea.

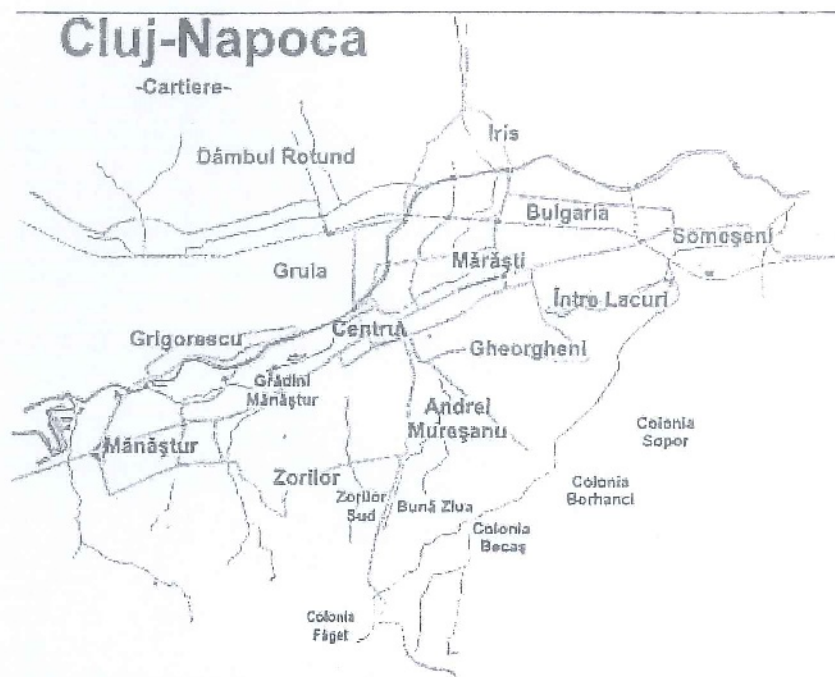
Municipiul Cluj-Napoca este situat în zona centrală a Transilvaniei, având o suprafață de 179,5 km². Situat în zona de legătură dintre Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei, orașul este plasat la intersecția paralelei 46° 46' N cu meridianul 23° 36' E. Se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadăș și, prin anumite prelungiri, pe văile secundare ale Popeștiului, Chintăului, Borhanciului și Popii.

În prezent, Municipiul Cluj-Napoca este împărțit în 23 de cartiere, unele dintre ele având și propria primărie de cartier. Ele sunt dispuse circular, în jurul centrului. Orașul a beneficiat de o extindere majoră în ultimii ani, mai

18

ales până în 2009, când pe baza construcțiilor masive care au avut loc s-au format noi cartiere sau zone de locuit la case sau blocuri – ansambluri rezidențiale.¹

Disponerea cartierelor clujene în 2006



Sursa: https://ro.wikipedia.org/wiki/Cluj-Napoca#%C3%8Emp%C4%83r%C8%9Bire_administrativ%C4%83

Cu o populație stabilă înregistrată în 2011 la 324.576 de persoane, orașul este pe locul doi în țară după București. Populația activă economic a orașului a fost în 2016 de 330.923 de persoane. Potrivit unor estimări ale Institutului Național de Statistică, la începutul lui 2015 municipiul Cluj-Napoca avea 322.108 de locuitori cu domiciliul acolo, la acest capitol fiind al patrulea oraș ca populație din România după municipiile București, Iași și Timișoara.²

Susținută de creșterile economice puternice înregistrate pe plan local precum și de cererea solidă de locuințe, piața rezidențială clujeană are un trend ascendent din anul 2015. Tot mai multe persoane tinere – majoritatea absolvenți ai unei instituții de învățământ superior – aleg să se stabilească în Cluj-Napoca, atrași de piața înfloritoare a muncii, inclusiv de multinaționalele care și-au deschis un birou în oraș în ultimii ani.

Orașul este unul dintre cele mai importante centre academice din țară, găzduind următoarele universități: Universitatea Babeș-Bolyai, Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca (UTCN), Universitatea de Medicină și Farmacie (UMF), Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară din Cluj-Napoca (USAMV) etc.

¹ https://ro.wikipedia.org/wiki/Cluj-Napoca#%C3%8Emp%C4%83r%C8%9Bire_administrativ%C4%83

² https://ro.wikipedia.org/wiki/Cluj-Napoca#%C3%8Emp%C4%83r%C8%9Bire_administrativ%C4%83

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din Romania. Principalele atuuri, din punct de vedere economic, pe care le deține Clujul, sunt forța de munca specializată (dată de universitățile din oraș), vocația multiculturală a orașului, potențialul turistic, mediul de afaceri dinamic și rata scăzută a șomajului.

Creșterea numărului de angajați în IT în Cluj-Napoca a dus la creșterea prețurilor (atât la vânzarea cât și la închirierea proprietăților imobiliare). Aceștia au venituri peste medie, iar domeniul IT este într-o continuă dezvoltare în Cluj-Napoca.

În municipiu se regăsesc următoarele centre comerciale: Iulius Mall, VIVO! Cluj-Napoca, Central Sora Shopping Center, Winmarkt Someș. De asemenea, în oraș se regăsesc și următoarele hipermarket-uri și supermarket-uri: Cora, Kaufland, Auchan, Carrefour, Lidl etc.

Identificarea Zonei în Localitate. Tipul de Dezvoltare al Zonei

Proprietatea evaluată face parte din cartierul Mănăștur, fiind situată pe stada Ion Meșter, nr. 24, zonă mixtă. Manasturul este poziționat în sud-vestul orașului, fiind bine delimitat de cartierele cu care se învecinează. Astfel, la nord Manasturul se învecinează cu cartierul Grigorescu, de care este despartit de raul Someș; la est avem cartierele Plopilor, Centru și Zorilor; în sud avem o zonă forestieră formată de pădurea Faget; iar în vest Manasturul se învecinează cu Florești, cea mai mare comună din țară, de care este despartit de o zonă comercială activă.

Cartierul Manastur este unul dintre cele mai bine dezvoltate cartiere ale Clujului din punct de vedere al infrastructurii și transportului. Principala arteră de circulație a municipiului traversează cartierul de la vest la est, oferind locuitorilor Manasturului un acces facil către centru în numai câteva minute. De asemenea, variantele ocolitoare Manastur-Zorilor și Manastur-Grigorescu, contribuie la fluidizarea traficului din cartier.

Cele mai importante străzi ale cartierului sunt: Calea Florești și Calea Manastur situate pe axa vest-est, variantele ocolitoare, Frunzisului și B-dul 1 Decembrie 1918, strada Primaverii pentru mijloacele de transport, Izlazului pentru zona comercială și Campului pentru dezvoltarea imobiliară din ultimii ani.

În ceea ce privește mijloacele de transport în comun, locuitorii cartierului Manastur beneficiază de o gamă completă: tramvai direct spre gară și zona industrială a municipiului, autobuze și troleibuze către centru și către cartierele învecinate, curse speciale către zona comercială Polus Center și stații de taxi.

Statutul istoric de "cartier muncitoresc", numit în trecut și "dormitor al Clujului", face ca în Manastur să predomină blocurile de apartamente cu patru, opt sau zece etaje. Numai la marginea cartierului și răzlet printre blocuri apar case, care întregesc tabloul urbanistic al Manasturului.

Alături de blocurile vechi, în Manastur s-au ridicat foarte multe construcții noi în special în partea sudică. Astfel în zona Campului arie recent construită a capatat dimensiunile unui cartier și nu ne-am mira ca în viitor această zonă să capete acest statut. Întalnim aici: blocuri cu diferite regimuri de înălțime, case, duplexuri, diversitatea reprezentând principala caracteristică a construcțiilor noi.

Cu o populație de aproximativ 120.000 de locuitori, similară cu cea a unui oraș de mărime medie, cartierul Manastur este cel mai mare cartier al Clujului și unul dintre cele mai mari cartiere din țară.

Preturile atractive ale apartamentelor și chiriile mai mici decât în celelalte cartiere au adus în ultimii ani un flux de populație format din studenți sau familii tinere, care se alătură celei predominante, de vârstă mijlocie, foștii muncitori ai marilor combine industriale în perioada comunistă.

Proprietatea evaluată este amplasată în mun. Cluj-Napoca, în cartierul Mănăştur, pe strada Ion Meşter, nr. 12, conform Extrasului de Carte Funciară pus la dispoziţie de către client.

În imediata vecinătate se regăsesc blocuri cu regim mediu şi mare de înălţime, sedii bancare, spaţii comerciale la parter de bloc, Piaţa Ion Meşter, Supermarket-uri (Profi City, Kaufland), cabinete stomatologice, farmacii (Myriam Pharma, Dona, Catena, FarmaVet, Arnica), Parcul Primăverii, Biserica Sfinţii Apostoli Petru şi Pavel, Liceul TEORETIC Eugen Pora, benzinia Mol, staţii de transport în comun, etc.

Imobilul din care face parte proprietatea are un regim de înălţime S+P+8E şi este racordat la toate utilităţile necesare unei bune funcţionări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la reţelele localităţii.

Proprietatea este amplasată favorabil, accesul auto şi pietonal fiind facil, având acces direct la strada Emil Cioran, stradă cu o bandă pe sens.

Localizarea proprietăţii la nivelul loc. Cluj-Napoca şi a zonei este prezentată după cum urmează:





Sursa: www.googlemaps.ro

Descrierea amplasamentului

Proprietatea face parte dintr-un imobil tip bloc de locuințe cu regim de înălțime S+P+8E, apartamentul situându-se la etajul 6 și este dotat cu utilități complete.

Terenul aferent imobilului aparținător este plan, cu front direct la drum acces public, strada Emil Cioran. Suprafața de teren ce îi revine unității individuale cu nr. 24 este de 13/2650 părți, conform CF nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca.

Riscuri De Mediu

Nu este cazul

Rețele de utilități exterioare

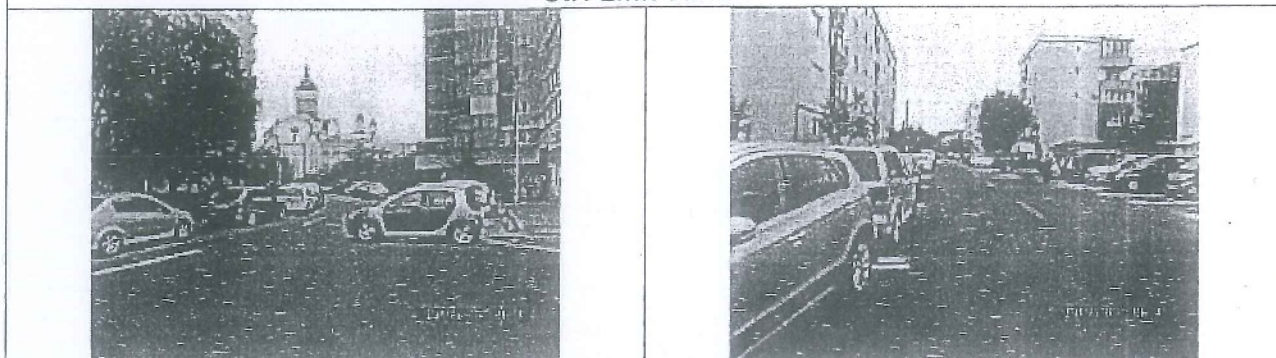
Utilitățile edilitare aferente zonei sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

Utilități pe amplasament și de care dispune imobilul colectiv: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

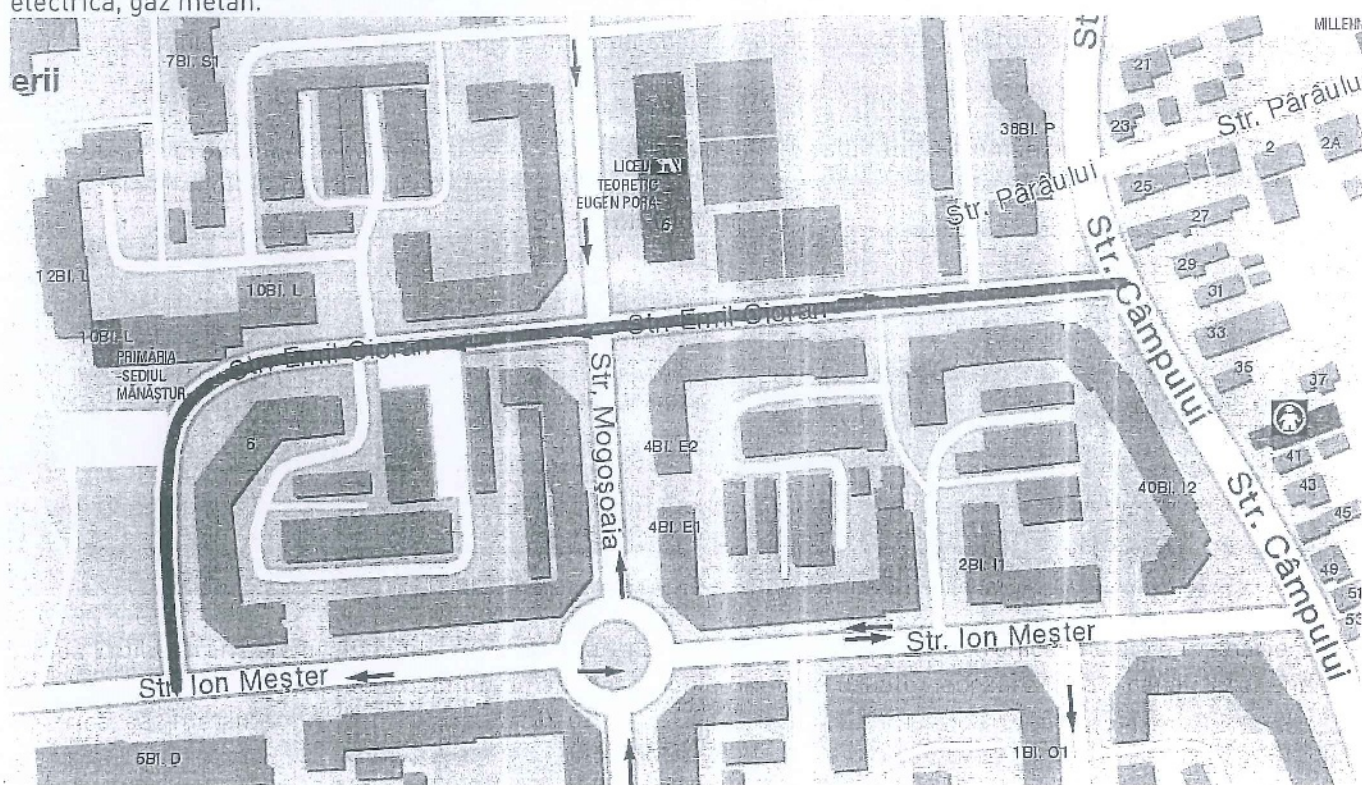
Acces

Accesul spre proprietate este facil, și se face din stradă publică, asfaltată, sistematizată – str. Emil Cioran – la care amplasamentul are front direct.

Str. Emil Cioran



Strada Emil Cioran este drum public, conform harta publicată pe platforma electronică oficială a Primăriei Cluj-Napoca, iar utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan.



Sursa: <https://cluj-city.map2web.eu/#>

Descrierea Construcțiilor

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca

Nr. cartea	96075
Ziua	23
Luna	04
Anul	2020

Doc. verificat
1000040778F1



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:-

Adresă: Loc. Cluj-Napoca, Str. Ion Mester, Nr. 12, Sc. 1, Et. 8, Ap. 24, Jud. Cluj
Părți comune: terenul în suprafață de 2650mp, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scarp, uscătorile, camerele pentru carucioare, fatadele, acoperișul terasă, recordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie termică, antena comună, lifturile și etajul tehnic

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
AI	Top: 23618/C/XXIV	-	65,8	48/10000	13/2650	Compus din 3 camere, bucatărie, baie, wc, antreu, camera alimente, debara, degajament, balcon cu su de 65,80 mp Teren în folosință 13/2650 parte

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată la etajul 6 al unui imobil cu regimul de înălțime S+P+8E.

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 deteriorate și pereți placați parțial cu faianță în baie și în bucatărie
- Pardoseli: gresie în debara și baie, linoleum în restul încăperilor
- Tâmplăria exterioară este din 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 se realizează într-o cameră a apartamentului cu ajutorul unui radiator electric
- Apa caldă se obține cu ajutorul a două boilere în baie și bucatărie
- Apartamentul nu este izolat la exterior

Compartimentări

Decomandat, 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 "B".

Analiza Pieței Imobiliare

Piață imobiliară

O piață imobiliară reprezintă un grup de indivizi sau firme care sunt în contact unul cu celălalt cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Activitatea pieței: gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu, piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă și o piață inactivă.

Când cererea este mai mare decât oferta, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o creștere a activității pieței. Contrariul este cazul când cererea este mică și prețurile scad.

Participanții de pe piață: referințele din SEV la participanții de pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ.

Definirea, segmentarea și delimitarea pieței proprietăților imobiliare reprezintă proceduri fundamentale ale analizei de piață. În general, referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării, și la care au acces cei mai mulți participanți de pe piață, inclusiv proprietarul curent.

Cel de-al doilea trimestru al anului curent a fost marcat de măsurile luate de autorități pentru gestionarea situației create de răspândirea COVID-19, luna aprilie și jumătate din luna mai fiind petrecute sub imperiul stării de urgență și restricțiilor de circulație asociate acesteia.

Cu toate acestea, există doar o scădere moderată a prețurilor locuințelor, ce nu a fost resimțită în toate marile centre regionale ale țării. În plus, datele statistice arată că atât cererea și oferta, cât și achizițiile de imobile și-au revenit, în bună măsură, după impactul epidemiei de coronavirus, potrivit imobiliare.ro.

După un avans de 2,7% în primele trei luni ale anului, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (atât apartamente, cât și case) s-au diminuat cu aproximativ 1,7% în perioada aprilie-iunie. Situându-se sub pragul de 2%, scăderea consemnată trimestrul trecut a fost, totuși, una destul de moderată.

În marile centre regionale, tendința generală de scădere a prețurilor nu s-a făcut foarte simțită, trimestrul trecut, în ceea ce privește apartamentele disponibile spre vânzare. Astfel, cu excepția Capitalei, toate orașele cu peste 200.000 de locuitori din România au consemnat, pe acest segment de piață, evoluții pozitive comparativ cu primele trei luni din an – marjele de creștere situându-se, însă, în majoritatea cazurilor, sub pragul de 2%.

Pe primul loc în clasamentul național al orașelor cu cele mai mari prețuri se situează în continuare Cluj-Napoca (cu o medie de 1.800 de euro/mp util, după un avans de 2,2% la trei luni), capitala Transilvaniei fiind urmată de București (cu -0,5%, până la 1.450 de euro pe metru pătrat), Timișoara (+0,1%, până la 1.270 de euro pe metru pătrat), Constanța (+0,8%, până la 1.240 de euro pe metru pătrat), Brașov (+0,3%, până la 1.200 de euro pe metru pătrat), Craiova (+2,1%, până la 1.150 de euro pe metru pătrat), Iași (+1,9%, până la 1.060 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Oradea (+1%, până la 1.050 de euro pe metru pătrat).

Raportat la perioada similară a anului anterior, în toate marile orașe analizate pot fi observate diferențe pozitive în ceea ce privește prețurile solicitate de către vânzători. Creșteri anuale de două cifre au avut loc în Cluj-Napoca (+14,3%), dar și în București (+10,8%). Cu marje de creștere destul de semnificative, pe următoarele locuri în clasamentul celor mai mari creșteri anuale se situează Brăila (+9,1%), Constanța (+8,9%) și Oradea (+8,1%).

Tendința de revenire a interesului potențialilor cumpărători poate fi observată și analizând datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). După o scădere de aproximativ 34% a

numărului de achiziții consemnate în aprilie 2020 față de perioada similară din 2019 (de la 40.811 la 27.021 de operațiuni), în mai a fost consemnat un recul de 28% (de la 44.456 la 32.089 de operațiuni), însă în iunie, piața a revenit pe creștere: în prima lună de vară au fost consemnate 46.818 vânzări de imobile, cu 16,4% mai mult decât în iunie 2019 (când în întreaga țară erau tranzacționate 40.207 imobile).

În acest context, datele ANCPI relevă că activitatea de tranzacționare consemnată în primul semestru din 2020 se situează, de fapt, la un nivel foarte apropiat de cel din perioada similară a anului anterior. Astfel, în primele șase luni din 2020 au avut loc, la nivel național, 239.109 vânzări de imobile (case, terenuri și apartamente) – nivel ce marchează o scădere de doar 1% față de anul anterior (când erau înregistrate 241.583 de contracte).

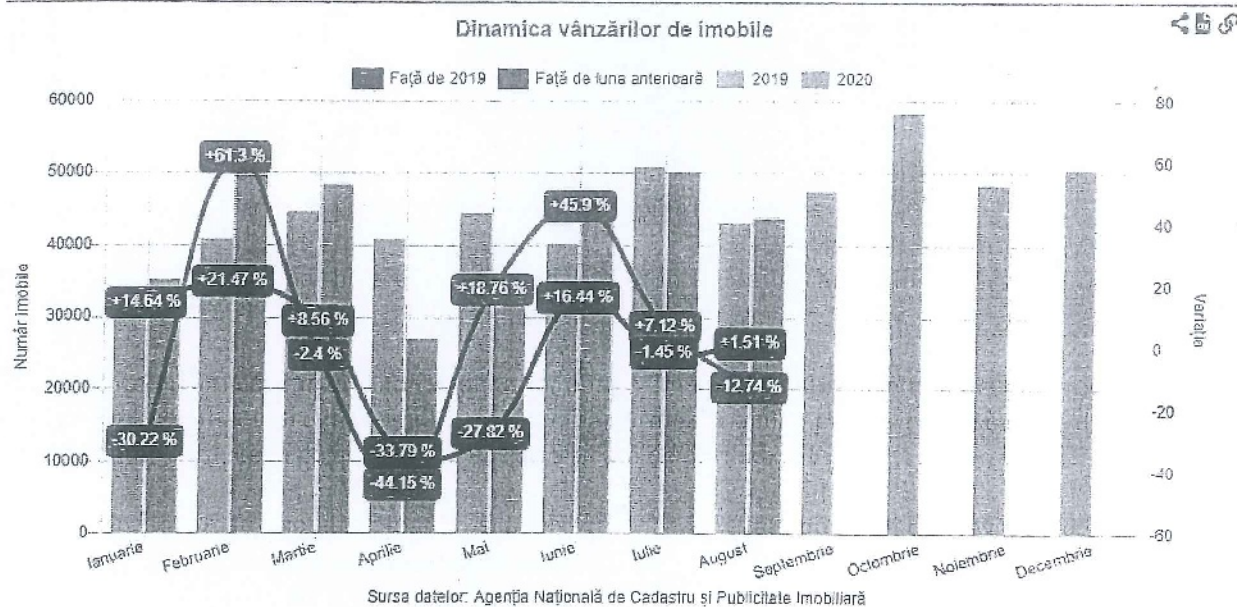
Geo-spatial.org a centralizat date de la ANCPI și de la imobiliare.ro și a pus pe grafic situația pe fiecare lună a tranzacțiilor imobiliare și a prețului mediu pe metru pătrat în România.

Pe grafic se vede cel mai bine evoluția indicatorilor în lunile în care a fost starea de urgență, cu precădere aprilie și mai.

Cât privește dinamica tranzacțiilor imobiliare, observăm că în luna martie numărul de imobile tranzacționate a fost cu circa 9% mai mare față de martie 2019, dar urmează apoi o prăbușire. O scădere de 44,5% în aprilie față de luna anterioară, ceea ce se traduce în - 33,8% față de aprilie 2019.

În mai tranzacțiile de imobile rămân în scădere de circa 28% față de 2019, dar revin pe o creștere de circa 18% față de luna aprilie.

În luna iunie vânzările de imobile cresc puternic, cu 45% față de luna anterioară, revenind în iulie și august la o oarecare paritate cu cifrele înregistrate în 2019.³



"Piața rezidențială din Cluj – Napoca a rezistat relativ bine șocului produs de criza sanitară prin care trecem. Orașul continuă să se dezvolte macroeconomic iar proiectele realizate temeinic, cu un plan de business bine pus la punct, înregistrează în continuare rezultate satisfăcătoare, deși există, desigur, și proiecte cu rezultate

³ <https://www.hotnews.ro/stiri-coronavirus-24304380-pandemie-piata-imobiliara-vanzari-apartamente-pret-scadere.htm>

slabe. Cererea a revenit la niveluri similare cu cele înregistrate anul trecut iar prețurile sunt, în medie, cu aproape 10% mai mari față de acum un an", a declarat Anamaria Burcă, managing partner SVN Transilvania.

Numărul de tranzacții cu imobile încheiate în Cluj în primele șapte luni din 2020 a crescut cu 25,5% comparativ cu primele șapte luni din 2019, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), în ciuda celor două luni de restricții de circulație din timpul perioadei stării de urgență.

Cu toate că situația economiei la nivel național își încetinește creșterea, potrivit Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză, mulți specialiști imobiliari consideră că piața se îndreaptă către o evoluție sănătoasă. În opinia unui specialist în domeniul imobiliar, atunci când există perioade de stagnare înseamnă că piața are o creștere sănătoasă, deoarece aceasta are nevoie de reveniri după perioade de creștere prea puternică. "Orice stagnare este un reasigurator de sănătate", subliniază Horea Crăciun Oltean, directorul executiv al firmei Vibe Properties.

Definirea pieței specifice

Prețurile apartamentelor au revenit pe creștere începând din luna iulie. La finalul lunii august, Cluj-Napoca se află în continuare pe primul loc, cu o medie a prețurilor peste media națională (1.811 euro/mp), fiind urmat de București (1.357 euro/mp), Timișoara (1.293 euro/mp), Constanța (1.234 euro/mp) și Brașov (1.197 euro/mp).

Piața e caracterizată de o revenire la un ritm normal de activitate după lunile de scădere, și apoi de stagnare, iar anul acesta este unul atipic. În principalele centre economice ale țării există în continuare o creștere robustă, în corelație cu tendințele generale economice.

A fost afectată piața imobiliară pe segmentul vânzări apartamente, dar în mod special cele cu suprafețe mari (peste 80 de mp). Mulți dintre clienții care și-au propus să investească în Cluj-Napoca pentru a obține venituri din chirii, au făcut un pas înapoi deoarece piața chiriilor a scăzut cu cel puțin 20-30%. Prin urmare, randamentul nu mai este același ca anul trecut", afirmă Florin, agent imobiliar.

Piața rezidențială din Cluj - Napoca a rezistat relativ bine șocului produs de criza sanitară prin care trecem. Orașul continuă să se dezvolte macroeconomic iar proiectele realizate temeinic, cu un plan de business bine pus la punct, înregistrează în continuare rezultate satisfăcătoare, deși există, desigur, și proiecte cu rezultate slabe. Cererea a revenit la niveluri similare cu cele înregistrate anul trecut iar prețurile sunt, în medie, cu aproape 10% mai mari față de acum un an.

Numărul de tranzacții cu imobile încheiate în Cluj în primele șapte luni din 2020 a crescut cu 25,5% comparativ cu primele șapte luni din 2019, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), în ciuda celor două luni de restricții de circulație din timpul perioadei Stării de Urgență.

Pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ☐ cea a proprietăților de tip apartament cu 3 camere și/sau cu suprafețe și dotări similare sau asimilabile (cu utilizare rezidențială) din zona proprietății evaluate și zone asimilabile;
- ☐ construcții vechi;
- ☐ bine întreținute;
- ☐ beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

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).

Dupa un început de an promitator, cu o creștere accelerată în primul trimestru de 11% la nivel de dinamica a cererilor fata de aceeași perioadă a anului precedent, incertitudinea din piața, precum și restricțiile impuse de autorități au determinat ca al doilea trimestru să fie marcat de scăderea numărului de cereri de tranzacționare cu până la 70%. Începând cu finalul lunii mai, însă, piața imobiliară și-a reluat trendul pozitiv, cu revenirea nivelului de cereri la unul similar cu cel al lunii martie.

„Odată cu venirea pandemiei a scăzut foarte mult cererea de cumpărare a unui imobil, mai exact în lunile martie-mai, iar în momentul de față a mai crescut cererea. Oricum, mulți dintre clienții noștri încă nu sunt hotărâți când vine vorba de o investiție atât de mare. Avem clienți care încă nu s-au hotărât nici după patru luni”, declară Florin.

Comparativ cu primul trimestru din 2020, cererea pentru proprietăți rezidențiale a consemnat o tendință descendentă în toate cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analizemobiliare. Cel mai mare declin al cererii, în cuantum de 40% din total, a avut loc în Cluj-Napoca, orașul cu cel mai mare nivel al prețurilor fiind urmat de Iași (-32%), Timișoara (-29%), Brașov (-22%), dar și Constanța (-21%). Scăderi pe linie au fost înregistrate și comparativ cu perioada similară a anului anterior, în fruntea acestui clasament aflându-se tot Cluj-Napoca (cu un declin de 35% la 12 luni), iar, la polul opus, tot Capitala (cu -11%). De ce se e Clujul în clasamentul scăderilor? Răspunsul e cât se poate de simplu: „Fiindcă în Cluj sunt cele mai mari prețuri”, menționează Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro

Apetitul de investiții a scăzut în această perioadă, deoarece lucrurile nu sunt foarte clare iar economia nu este chiar atât de bună. Mulți specialiști economici vorbesc de o criză care va fi provocată de această pandemie.

Singura zonă care nu a fost atât de afectată de pandemie, rămâne în continuare zona semicentrală a orașului. Iar când vine vorba de preferințele oamenilor, cartierul Gheorgheni este cel mai căutat.

În Cluj-Napoca, un apartament se vindea anul trecut în puțin peste o lună (35 de zile). Acum, locuința rămâne în piață pentru 70 de zile înainte de a-și găsi un cumpărător, potrivit datelor publicate de cpi.imobiliare.ro. „Într-adevăr, intervalul de vânzare pe segmentul apartamentelor a crescut simțitor în ultimul timp”, confirmă Cătălin Elcean, de la agenția clujeană REMS Imobiliare. „Asta mai ales din cauza faptului că investitorii au luat o pauză, pe fondul incertitudinii cauzate de pandemia cu noul Coronavirus. Clienții dispuși să cumpere imediat sunt mai puțini – sunt cei nevoiți să facă rapid o achiziție din diverse motive, cum ar fi începutul anului școlar, nevoia de extindere. Există însă chiar și în acest context cazuri de tranzacții care se fac rapid, mai ales dacă e vorba de proprietăți situate în zone bune și care au la un moment dat un preț accesibil.

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 ridicate 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.

Domeniul construcțiilor a fost puțin afectat de pandemie în cea mai scumpă piață imobiliară din țară, cu sute de autorizații de construcție emise în fiecare lună și cu o tendință de creștere.

Crește cea mai scumpă piață imobiliară din țară, numărul autorizațiilor de construcție eliberat în Cluj în acest an este mai mare cu câteva zeci față de același interval al anului trecut. În luna iulie au fost eliberate cele mai multe autorizații de construcție din ultimii doi ani, cu excepția lunii iulie 2019, la mică distanță.

Este vorba mai exact de 1.135 autorizații de construcție emise în județul Cluj în primele șapte luni ale acestui an, cu 137 mai multe față de același interval al anului trecut. Dintre acestea, în iulie au fost eliberate 220 de astfel de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în creștere cu 16 față de luna iunie și cu șase mai puține față de luna iulie a anului trecut. Să menționăm, în luna iulie au fost eliberate cele mai multe autorizații din acest an, dublu față de orice altă lună cu excepția lunii precedente, iunie. Totodată cifra din iulie este a doua cea mai mare din ultimii doi ani, ușor sub luna iulie a anului trecut.

Au scăzut semnificativ chiriile în cea mai scumpă piață imobiliară din țară, după ce o mulțime de apartamente închiriate s-au golit iar chiriașii au plecat, de teama coronavirusului. Tendința continuă, avertizează specialiștii în imobiliare.

În luna mai chiriile au scăzut în Cluj-Napoca – cea mai scumpă piață din țară – cu peste cinci procente, până la valoarea medie de 378 euro pe lună – a patra lună consecutivă de prețuri în scădere. "Cel mai mult a avut de suferit zona centrală", susțin specialiștii de la Blitz Imobiliare – aici chiriile la apartamente s-au redus cu aproape o zecime, mai exact 9.7%, până la valoarea de 407 euro/lună. Scăderi mai puțin accentuate, dar relevante, au fost resimțite și în cartierele Grigorescu, cu o scădere de 8.5% până la 331 euro/lună, și Zorilor, cu o scădere de 7.8%, chiria pe lună la un apartament fiind astfel 375 euro.

În cea mai mare comună din țară în schimb, Florești, prețurile au crescut, cu aproape 9%. Specialiștii Blitz pun acest fapt pe seama schimbării structurii anului universitar și a muncii online, care a influențat necesitățile de deplasare. "Astfel, studenții și angajații companiilor cu sediul în zonele centrale au lucrat mai mult de acasă, și s-au reorientat spre zone cu chirii mai accesibile, chiar dacă aflate la distanțe mai mari față de centru", arată o analiză a Blitz Imobiliare. "Acest trend al chiriilor se va perpetua și în următoarele săptămâni", sunt de părere specialiștii Blitz, "până la clarificarea situației legate de starea de urgență și pachetul de măsuri economice planificat de autorități".

În ultimele 12 luni, cel mai mare declin al ofertei, în cuantum de 20,7%, a avut loc în Cluj-Napoca, aici fiind scoase la vânzare 2.190 de proprietăți rezidențiale trimestrul trecut; „Scăderea anuală a ofertei poate fi pusă, cel puțin în parte, pe seama diminuării numărului de proprietăți nou introduse pe piață, acesta fiind, per ansamblu, cu 15,1% mai mic comparativ cu perioada similară din 2019”, explică consultanții imobiliari. Și în acest caz, o tendință descendentă poate fi observată în toate cele șase mari orașe analizate, anume în Constanța (-22,8%), Cluj-Napoca (-19,9%), Brașov (-18,7%), București (-14,4%), Timișoara (-10,4%) și, respectiv, Iași (-4,8%). Și în cazul ofertelor nou introduse pe piață, Capitala se situează, în mod firesc, în fruntea clasamentului marilor centre regionale, cu un total de 3.440 de asemenea anunțuri în cel de-al doilea trimestru din 2020; această cifră echivalează cu aproape 45% din cele 7.410 oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 1.270 de anunțuri noi, Cluj-Napoca ocupă următorul loc în clasament, capitala Transilvaniei fiind urmată de Timișoara (930 de oferte), Iași (710), Constanța (530) și Brașov (530).

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 ușoară creștere a nivelului valorilor proprietăților imobiliare, cu număr de tranzacții încheiate mediu (în relativ echilibru), cu mențiunea că în contextul și circumstanțele actuale date de schimbările rapide din economie și datorită ritmurilor de creștere comparabile cu cele din perioada anterioară crizei economice, posibilitatea redării efectelor pe termen lung asupra pieței imobiliare specifice sunt reduse, aceasta având o reacție întârziată la schimbările economice. În contextul dat, se evidențiază necesitatea unei monitorizări atente a trendurilor de pe piața imobiliară aferente următoarelor luni, atât la nivel local cât și național.

Dar, cum în continuare avem mai mulți cumpărători decât oferta din piață, nu are cum pe termen scurt să existe o presiune pe prețuri, adaugă analistul Imobiliare.ro. "Eu cred că și în cazul unei înghețări a tranzacțiilor timp de câteva luni nu ar trebui să se simtă neapărat în prețuri, pentru că o dezvoltare are loc pe termen lung. În afară de asta, datorită creșterii concurenței în ultimii ani pe proiecte rezidențiale marjele dezvoltatorilor au fost în scădere".

Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras din Analiza de Piață, în care s-au făcut selecții relevante cu privire la oferte competitive.

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:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) 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:

C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X7KQ1002P?lista=43807061&listing=1>

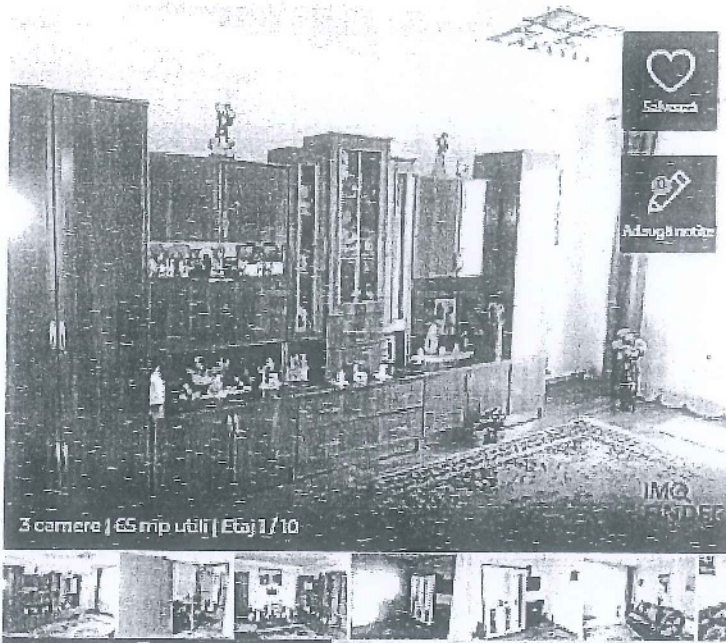
Apartament 3 camere decomandate Calea Floresti

Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi hartă

Anunțat ieri

105.500 EUR

1.623,08 EUR / mp



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Serezoraz o problema

Anunț publicat de:



PAUL VODA
Consultant Imobiliar
IMMOBILIER

0371.787.816

Alte telefoane:

0371.787.827

0371.787.825

Pentru identificare ușoră comunică id-ul
anunțului: X7KQ1002P, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numerele tale

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X7KQ1002P>
găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

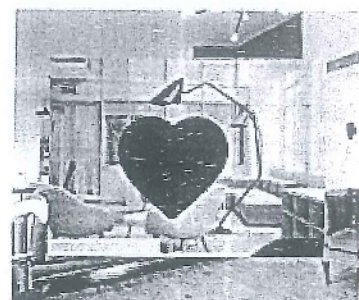
Detalii

IMMOBILIER vă propune spre vânzare un apartament spațios, bine compartimentat, situat la etajul 1 în bloc de 10 etaje, pe Calea Floresti colț cu strada Primăverii.

Este compus din 3 camere decomandate, bucatarie, camera, 2 bai în suprafața de 65mp. Mai dispune și de 3 bănci, unul de 8 mp și altul de 4.

La interior avem CT proprie cu instalație pe cupru, parchet, Uși interioare schimbate, geam termopan. Beneficiază și de o boxă la subsolul blocului.

Apartamentul este mobilat, utilat. Zona este foarte accesibilă, aproape de mijloc de transport, magazine, școli, parci.



Caracteristici

Nr. camere:	3	Nr. balconi:	2
Suprafata utila:	65 mp	Tip clădire:	bloc de apartamente
Suprafata construita:	70 mp	Regim constructiv:	P+10E
Compartimentarea:	decomandat	Nr. bai:	2
Confort:			
Etaj:	Etaj 1/10		
Nr. bucatarii:	1		
Nr. bai:	2		

Specificatii**Utilitati**

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Căldură, Telefon
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

Finisaje

- Ferestre cu geam termopant: PVC
- Usa intrare: PVC, Parchet
- Podele: Gresie
- Usi interioare: Celufars, Lemn
- Paredi: Vopsea lavabila, Faienta

Dotari

- Bucatarie: Mobilata
- Mobilat: Complet
- Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz, Hota
- Dotari imobila: Interfon, Lift

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat strada
- Mijloace de transport in comun

Alte detalii preț

Comision: standard

C2 - <https://www.storia.ro/oferta/apartament-la-etaj-intermediar-in-zona-piata-ion-mester-IdILCc.html>

Apartament la etaj intermediar în zona Piața Ion Mester

Cluj (judet), Mănăstur

103 000 €

1 321 €/m²

Căpățâna



Koncept Imobiliare

0799 300 009

Numele Tau *

E-mail *

Numărul tău de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate și
aș dori să obțin mai multe informații
învierte de telefon sau vizita. Mulțumesc!

Administrația noastră este deosebit de S.C. DEX
Online Services S.R.L. (Sistemul multi)

☐ Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportează

Prezentare generală

Suprafața construită (m²): 78 m²

Tip proprietate: apartament

Orientare: nord și sud

Etaj: 3

Suprafața utilă (m²): 65

Compartimentare: de comandat

Numărul total de etaje: 4

Numărul de camere: 3

Anul construcției: 1963

Numărul de băi: 1

Descriere anunt

Koncept Imobiliare va ofera spre vanzare un apartament cu 3 camere în suprafața utilă de 65 mp la etajul 3 al unui imobil reabilitat cu 4 nivele. Acesta se afla în imediata apropiere a mijloacelor de transport în comun, complexului Big, pieței Ion Mester, farmacie, parcuri, școli și alte puncte de interes ale zonei. Apartamentul este compartimentat după cum urmează: 3 camere, 1 baie, o bucatărie, hol și un balcon. Acesta se vinde complet mobilat și utilat cu frigider și mașina de spălat rufe. Datorită zonei, orientării, secțiunii și a compartimentării avantajoase, apartamentul se pretează atât pentru investiție, cât și pentru locuință. Disponibil imediat! Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionări sau pentru a afla oferta noastră completă, nu ezitați să ne contactați telefonic, prin email sau direct la sediul agenției noastre pe str. Aviator Badescu nr. 19.

Caracteristici

Spatiu depozitare

Canalizare

Conducta de gaze naturale

Balcon

Apa curentă

Transport public

Electricitate

Centrala termică

Ușa blindată



C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XARU0000P?lista=43807061&listing=1>

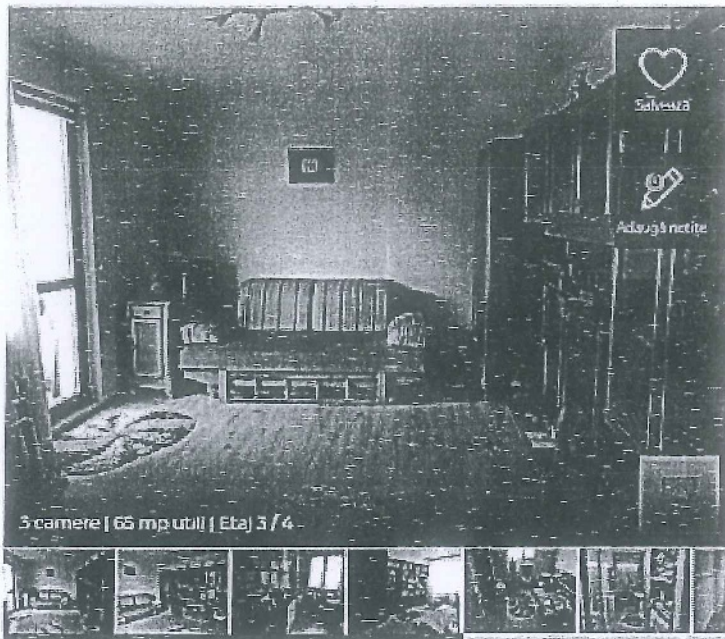
Apartment 3 camere Manastur Central, zona Școala Ion Creanga
Cluj-Napoca, zona Mănăștur - Vezi hartă

Adăugat la 15.08.2020



Proprietate intermediată exclusiv de agenția CRISVERA IMOBILIARE

103.000 EUR



3 camere | 65 mp utili | Eta) 3/4

Tipărește anunțul

Distribuie

Anunț de anunt

Sesiunea o problema

Detalii

Exclusivitate! Va oferim spre vanzare un apartament cu 3 camere, decomandat, situat la etajul 3 al unui imobil de 4 etaje, din cartierul Manastur, zona Peana, aproape de Șc. Ion Creanga, pretabil atat ca locuinta, cat si ca investitie.

Apartmentul este finisat clasic, avand urmatoarea compartimentare: 3 camere, 1 bai cu geam, bucatarie, camera, debara, 2 holuri, 1 balcon. Suprafata apartamentului este de cca 63 mp utili-balcon de cca 5 mp.

Apartmentul dispune de centrala termica proprie, usa metalica, geamuri termopan, parchet laminat. Blocul este izolat termic.

Acasa este situat in zona centrala a cartierului, aproape de mijloace de transport in comun, magazine, scoli, gradinite si alte puncte de interes general. Ocupabil imediat!

Anunț publicat de



VERONICA CRISAN
CRISVERA IMOBILIARE

0745.353.219

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XARU0000P, de pe www.imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Număr de tel.

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XARU0000P> găsită pe www.imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile [Termeni, Condiții](#)

TRIMITE MESAJ

imobiliare.ro

**Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc**

CREAZĂ CONT

Caracteristici

Nr. Zonare:	3	An constructie:	Intre 1977 si 1990
Suprafata utila:	65 mp	Structura existenta:	beton
Suprafata utila totala:	65 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafata construita:	70 mp	Regim insusir:	D448
Compartimentare:	decomandat	Nr. usi/ferestre:	
Confort:	1		
Etagi:	Etaj 3 / 4		
Nr. bucatarie:	1		
Nr. bai:	1		

Specificatii**Utilitati**

- Utilitati generale: Curent, Apa, Gaz
- Sistem incalzire: Centrala proprie

Finisaje

- Stare interior: Buna
- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal
- Izolatii termice: Exterior
- Podele: Parchet, Gresie
- Pereti: Vopsea lavabila

Dotari

- Contorizare: Contor gaz
- Dotari imobil: interfon

Alte detalii pret

Comision: 2%

Disponibilitate proprietate

Ocupabil imediat

C4 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X1KA1004M?lista=43807061&listing=1>

Apartament 3 camere 67 mp + 2 balcoane, garaj, Manastur

Cluj-Napoca, zona Mănăştur - Vezi hartă

Actualizat ieri

110.000 EUR



Împărește anunțul Distribuie Adaugă anunț Semnalizează o problemă

Detalii

Vi propun spre vânzare un apartament cu 3 camere situat în zona străzii Vidraru în cartierul Manastur.

Apartamentul este situat la etajul 8, are suprafața utilă de 67 mp și este compus din hol, 3 camere, bucatărie, camera baie și 2 balcoane (unul este închis).

Dispune de asemenea și de un garaj în fata blocului cu abonament de la primărie!

Zona este liniștită, fiind și foarte aproape de mijloacele de transport în comun, magazine, farmacie, unități de învățământ, parc și cu acces facil spre centrul orașului.

Se vinde complet mobilat și utilat conform pozei de prezentare.

Anunț publicat de:



RAZVAN DAVILA
Junior Broker

WELL MOBI APP

0364.644.444

Pentru o identificare ușoară comunică din anulunul X1KA1004M de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunț/X1KA1004M> găsită pe imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

CREAZĂ CONT

și simplu

Caracteristici

Nr. camere:	3	Amplasament:	1990
Suprafata utila:	67 mp	Sistem de incalzire:	centralizat
Suprafata construita:	80 mp	Tip locuinta:	blocc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regimul de incalzire:	RA10E
Confort:	1	Tip garaj:	-
Etaj:	Etaaj 8/10	Nr. balcon:	2
Nr. bai:	1		

Specificatii

Utilitati

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Cez
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal
- Izolatii termice: Bloc izolat termic
- Podea: Parchet, Cersie
- Pereti: Vopsea lavabila

Dotari

- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz
- Dotari imobit: Interfon

Alte detalii zonă

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

Alte detalii pret

Comision: standard

1	Preț/Ofertă (Euro)		105,500	103,000	103,000	110,000
2	Link comparabilă		https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj- napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X7KQ1002P?lista=43807061&listing=1	https://www.storia.ro/oferta/apartament-la-etaj-intermediar-in-zona-piata-ion-mester-IDiICc.html	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj- napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XARU0000P?lista=43807061&listing=1	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj- napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X1KA1004M?lista=43807061&listing=1
3	Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
4	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
5	Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
6	Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
7	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
8	Condițiile pieței	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
9	Zonă	Cartier Mănăștur	Cartier Mănăștur	Cartier Mănăștur	Cartier Mănăștur	Cartier Mănăștur
10	Localizare	Loc. Cluj-Napoca, strada Ion Meșter, nr. 12, scara 1, etaj 6, ap. 24, jud. Cluj	Calea Florești - pe colț cu Strada Primăverii	Strada Ion Meșter	Aleea Peana	Aleea Vidraru
11	Localitate	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca
12	Caracteristici fizice					
12.1	Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
12.2	Număr camere	3	3	3	3	3
12.3	Etaj	6	1	3	3	8
12.4	Număr nivele imobil	P+8E	P+10E	P+4E	P+4E	P+10E
12.5	Finisaje	Clasice-Inferioare (gresie în bafe și debara, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic)	Moderne - Geamuri termopan	Clasice - Geamuri termopan	Medii - Geamuri termopan	Moderne - Geamuri termopan
12.6	Încălzire/apă caldă proprie	Încălzire electrică - radiator electric (Într-o cameră)	CT	CT	CT	CT
12.7	Vechime/an construcție	1983	1977	1963	1977-1990	1980
12.8	Arie utilă	65.8	65	65	65	67
13	Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
14	Dotări non-imobiliare/ Anexe	Nu/Balcon	Mobilat și utilat parțial (mobiliu vechi în mare parte)/2	Mobilat și utilat parțial (mobiliu vechi)/balcon	Nu/Balcon (5 mp)	Mobilat și utilat parțial modern/2 balcoane
	Preț/mp Au (Euro)		1623	1585	1585	1642

Grila de comparații este următoarea:

	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur
Preț/Ofertă vânzare		105,500	103,000	103,000	110,000
TIP COMPARABILĂ					
Tip comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare unitară sau procentuală		-3.5%	-3.5%	-3.5%	-3.5%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-3,693	-3,605	-3,605	-3,850
Preț de vânzare ajustat		101,808	99,395	99,395	106,150
COMPONENTE NON-IMOBILIARE/Anexe	Nu/Balcon	Mobilat și utilat parțial (mobilier vechi în mare parte)/2 balcoane (12 mp)	Mobilat și utilat parțial (mobilier vechi)/balcon	Nu/Balcon (5 mp)	Mobilat și utilat parțial modern/2 balcoane
Ajustare totală estimată		-1,500	-1,500	0	-2,500
Preț ajustat		100,308	97,895	99,395	103,650
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0	0
Preț ajustat		100,308	97,895	99,395	103,650
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
Preț ajustat		100,308	97,895	99,395	103,650
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0	0
Preț ajustat		100,308	97,895	99,395	103,650
CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE					
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare		0	0	0	0
Preț ajustat		100,308	97,895	99,395	103,650
Condiții de piață (timpul)					
Condiții de piață (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare totală condiții de piață		0	0	0	0
Preț ajustat		100,308	97,895	99,395	103,650
LOCALIZARE					
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, strada Ion Meșter, nr. 12, scara 1, etaj 6, ap. 24, jud. Cluj	Calea Florești - pe colț cu Strada Primăverii	Strada Ion Meșter	Aleea Peana	Aleea Vidraru

	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală localizare		0	0	0	0
Preț ajustat		100,308	97,895	99,395	103,650
CARACTERISTICI FIZICE					
Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare unitară		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare totală tip apartament		0	0	0	0
Etaj	6 din P+8E	1 din P+10E	3 din P+4E	3 din P+4E	8 din P+10E
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală etaj		0	0	0	0
Finisaje	Clasice-Inferioare (gresie în baie și debara, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic)	Moderne - Geamuri termopan	Clasice - Geamuri termopan	Medii - Geamuri termopan	Moderne - Geamuri termopan
Ajustare unitară sau procentuală		-85.0 €/mp	-35.0 €/mp	-60.0 €/mp	-85.0 €/mp
Ajustare totală finisaje		-5525	-2,275 €	-3,900 €	-5,695 €
Încălzire/apă caldă proprie	Încălzire electrică - radiator electric (într-o cameră)	CT	CT	CT	CT
Ajustare unitară		-1%	-1%	-1%	-1%
Ajustare totală încălzire/apă caldă proprie		-750	-750	-750	-750
Vechime - an construcție	1983	1977	1963	1977-1990	1980
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală vechime		0	0	0	0
Pret ajustat		94,033	94,870	94,745	97,205
Aria utilă sau număr de camere	65.80	65.00	65.00	65.00	67
Ajustare totală arie utilă sau număr de camere		1,157	1,168	1,166	-1,741
Preț ajustat		95,190	96,038	95,911	95,464
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat		95,190	96,038	95,911	95,464
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		95,200	96,000	95,900	95,500
Ajustare totală netă		6,618	3,357	3,484	10,686
Ajustare totală netă (%)		7%	3%	4%	10%
Ajustare totală brută		8,932	5,693	5,816	10,686
Ajustare totală brută (%)		8.77%	5.73%	5.85%	10.07%
Opinie abordare prin piață	467,798 lei	Anexe/dependințe care se adaugă			

	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
apartament	96,000	eur	Garaj	0	eur
	1459	eur/ mp	Loc de parcare subteran	0	eur
	4.8729	Curs	Pivnita	0	eur
	8-Oct-20	Data evaluării	Balcon	0	eur
TOTAL PROPRIETATE (CU TVA)	467,798	lei			
	96,000	eur			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- 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: Comparabilele 1 și 2 au fost ajustate negativ cu 1.500 de euro deoarece erau mobilate și utilizate parțial (mobilier vechi în mare parte). Comparabila 4 a fost ajustată negativ cu 2.500 de euro deoarece era mobilată și utilizată parțial modern (mobilier nou);
- 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
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: finisaje
 - Comparabilele 1 și 4 au suferit ajustări negative de 85 euro/mp, deoarece au finisaje moderne (+ geamuri termopan), în timp ce subiectul evaluat are finisaje clasice-inferioare (gresie în baie, linoleum în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic). Comparabila 2 a suferit ajustări negative de 35 euro/mp, deoarece are finisaje clasice (+ geamuri termopan), în timp ce subiectul evaluat are finisaje clasice-inferioare (gresie în baie, linoleum în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic). Comparabila 3 a suferit ajustări negative de 60 euro/mp, deoarece are finisaje medii (+ geamuri termopan), în timp ce subiectul evaluat are finisaje clasice-inferioare (gresie în baie, linoleum în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic);
- Caracteristici fizice: Încălzire
 - Toate comparabilele s-au ajustat negativ cu 750 euro/mp deoarece au central termică proprie, iar subiectul evaluat nu are centrală termică;
- 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 asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 2 deoarece proprietății 2 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:

$$V_{comp} = 96.000 \text{ EUR, echivalent } 467.798 \text{ lei}$$

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 Multiplatorului 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:

A. 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 450 și 500 EURO/lună, în funcție de finisaje, dotări, caracteristici proprietate, etc. Astfel pentru proprietatea evaluată, chiria selectată este de 480 EUR/lună.

B. 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	99,517	99,395	99,517
Aport dotări non-imobiliare/Anexe	-1,500	0	-1,500
Valoare de piață proprietate	98,017	99,395	98,017
Preț/ oferte chirie lunară apartament mobilat/nemobilat	500	500	500
negociere chirie	-5%	-5%	-5%
Preț tranzacție chirie lunară	480	480	480
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	204	207	204
Multiplicator selectat	205		

Intervalul obținut este de 204-207 pentru MVBp. Am selectat ca și multiplicator, media multiplicatorilor obținuți, aceasta fiind de 205.

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

Nr. Crt.	Denumire	Arie utilă	Chirie potențială	Multiplicator	Valoare estimată	
		mp	Euro / lună	MVbp lunar	(eur)	(eur/mp)
0	1	2	3	4	5	6
1	Apartament evaluat	65.80	480 €	205	98,400 €	1,495
2	Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				98,400 €	
3	Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	65.80	35.00		2,303 €	35
4	Valoare apartament în starea de la data evaluării				96,097 €	1,460
Opinie abordare prin venit apartament		468,286	lei	5. Anexe/dependinte care se adauga		
		96,100	eur	Garaj	0	
		1460	eur / mp	Loc de parcare subteran	0	
		4.8729	Curs	Pivnița	0	
		8-Oct-20		Balcon	0	
TOTAL PROPRIETATE		468,290	lei			
		96,100	eur			

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

$$V_{\text{venit}} = 96.100 \text{ EURO, echivalent } 468.290 \text{ LEI}$$

44

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Vcomp = 96.000 EUR, echivalent 467.798 lei

Vvenit = 96.100 EUR, echivalent 468.290 lei

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:

96.000 EUR (echivalent 467.798 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.

Evaluator

MARIUS SURANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat EPI, EI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

NEOCONSULT
VALUATION



Astfel, opinia

Chitană

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI



PARTEA A V-A - ANEXE

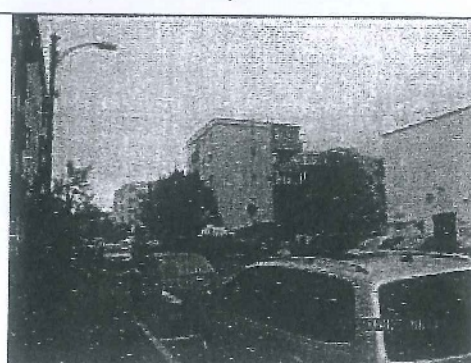
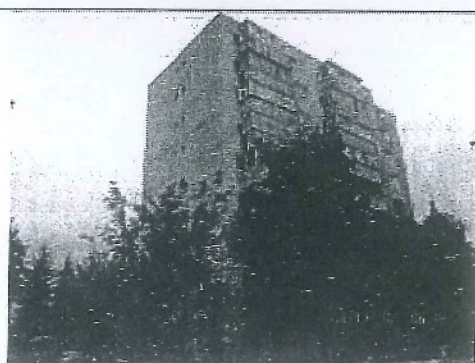
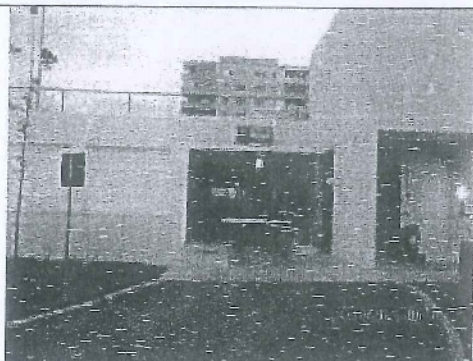
- ANEXA 1 - Fotografii ale proprietății
- ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară
- ANEXA 3 - Documente ale proprietății
- ANEXA 4 - Plan de amplasament
- ANEXA 5 - Prezentarea evaluatorului

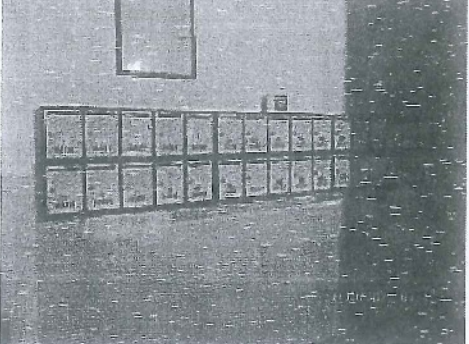
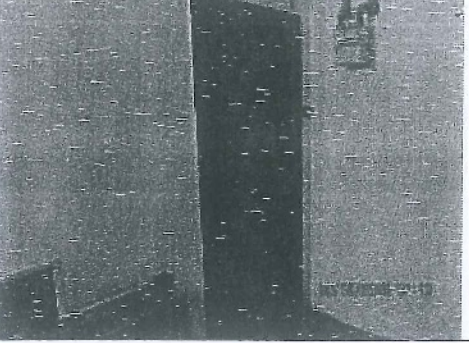
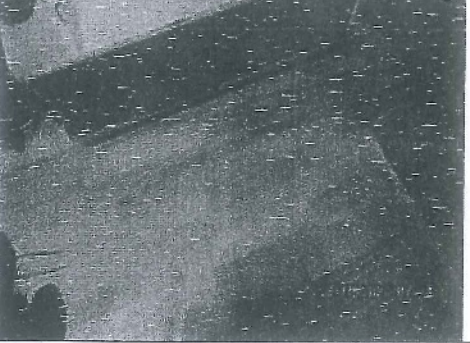
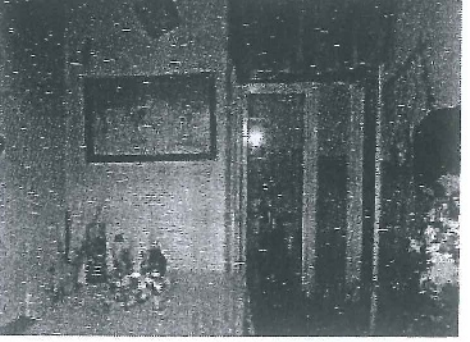
Anexa 1 - Fotografii Ale Proprietății

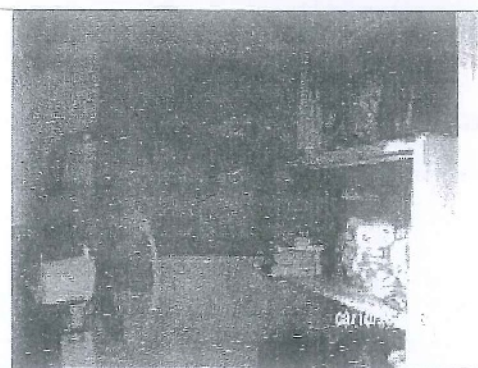
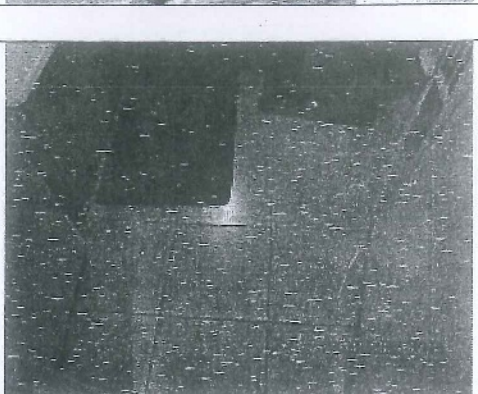
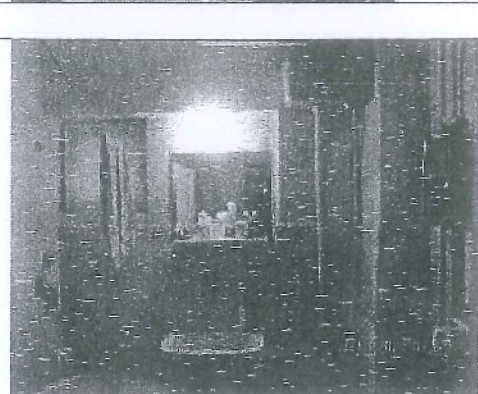
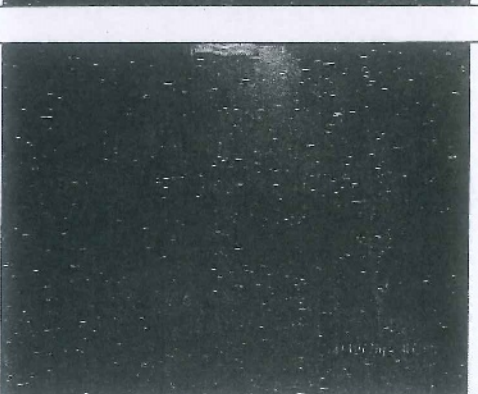
Drum public - Strada Emil Cioran

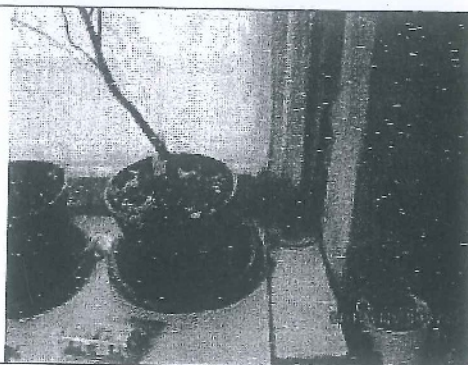
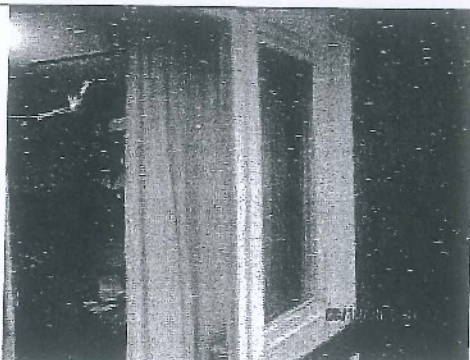
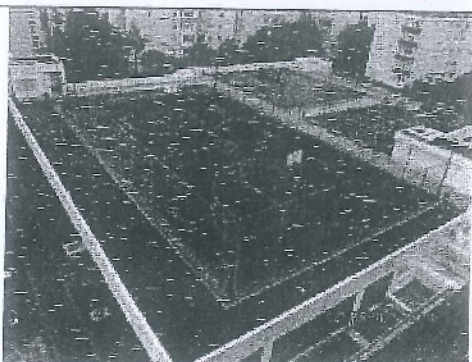
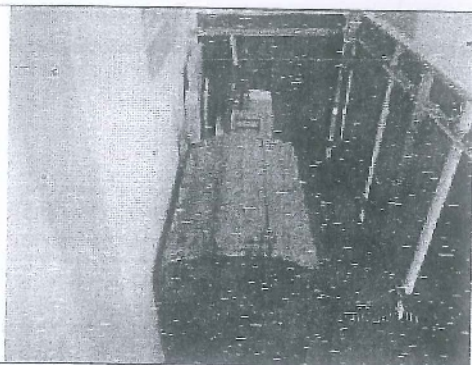
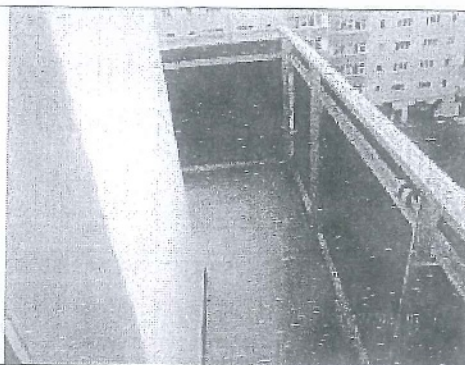
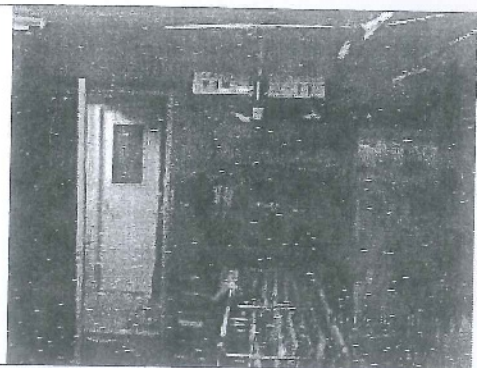


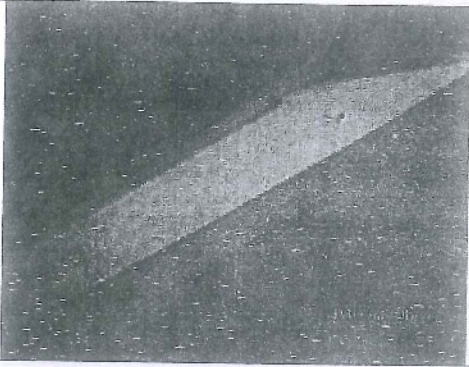
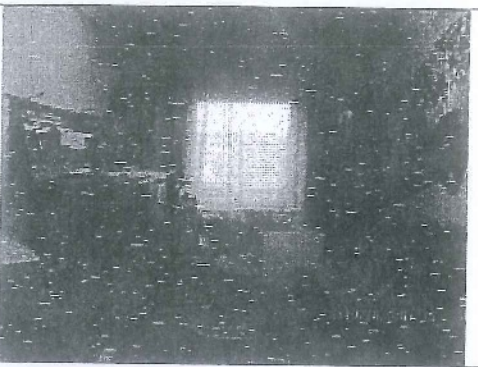
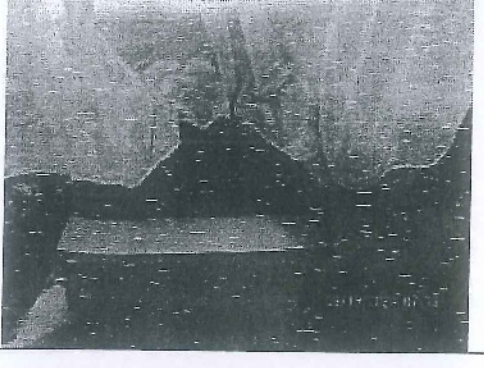
Vecinătăți

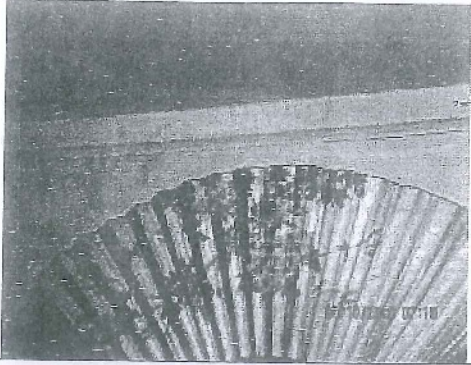
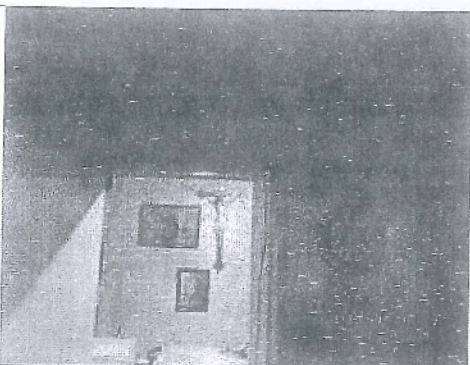
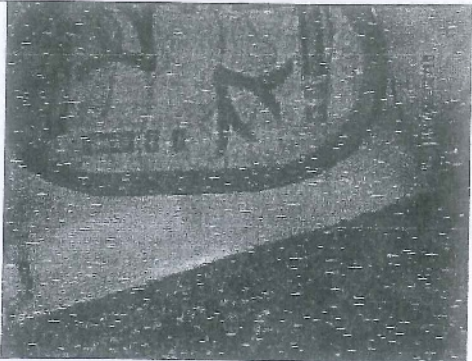
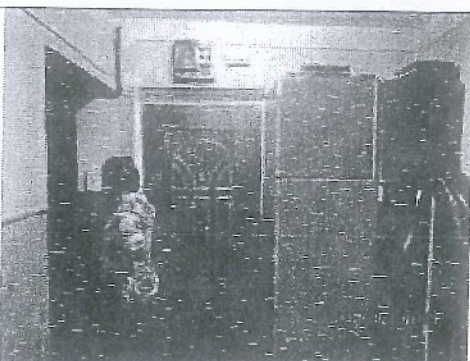
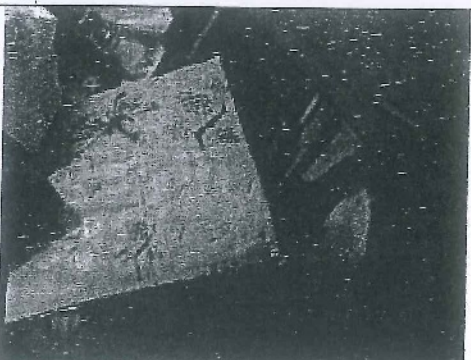


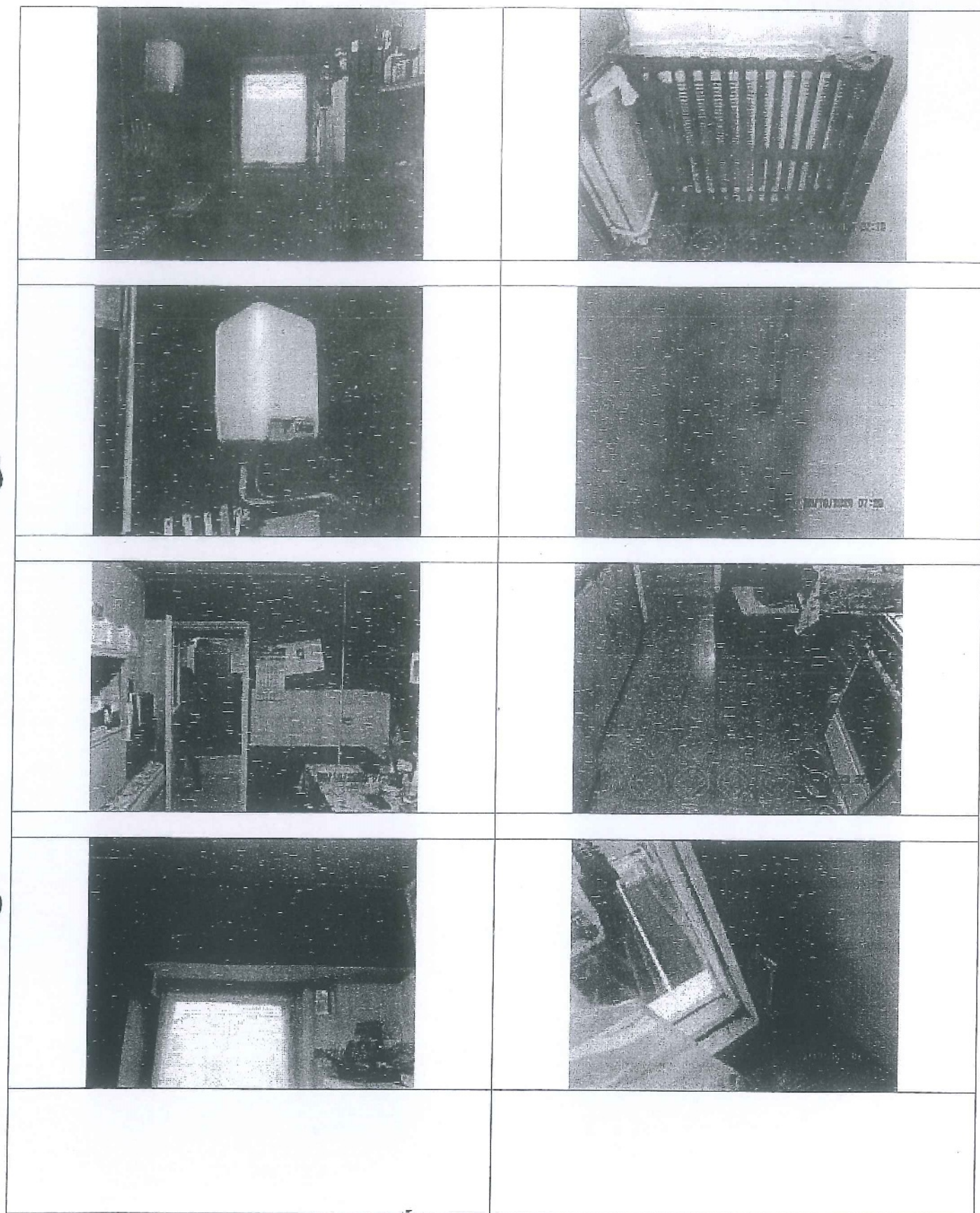
Imobil subiect	Adrese
	
Cutii poștale	Lift
	
Ușă de acces apartament	Poze interioare apartament
	
Poze interioare apartament	
	

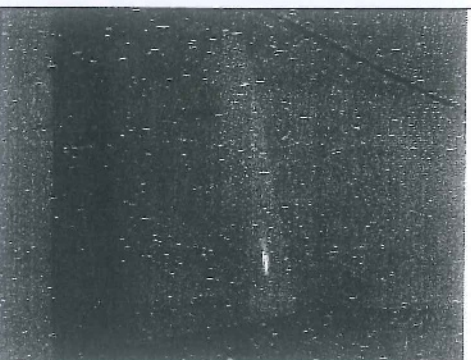
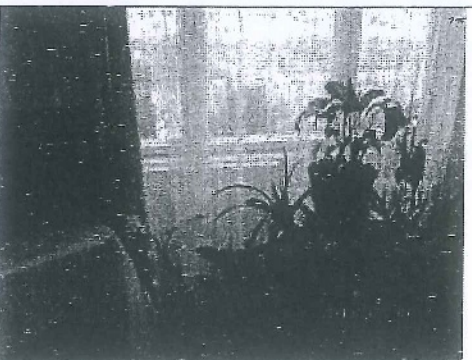
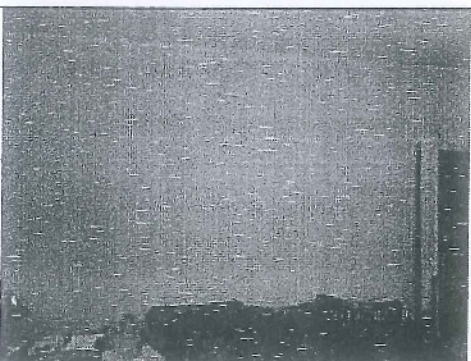
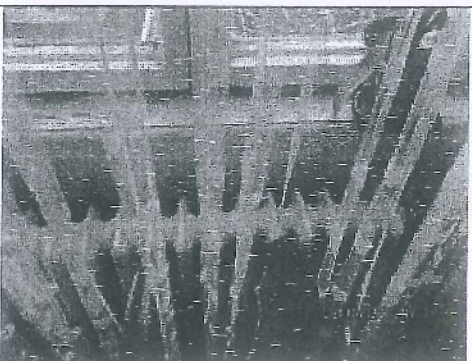
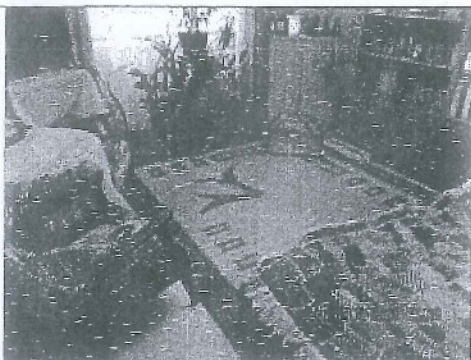
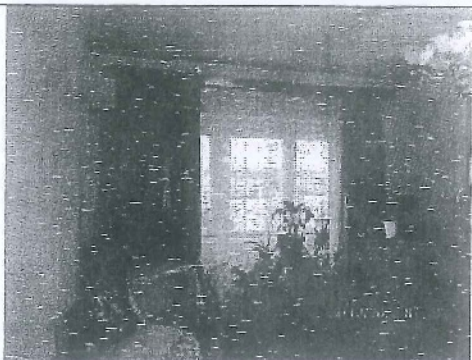
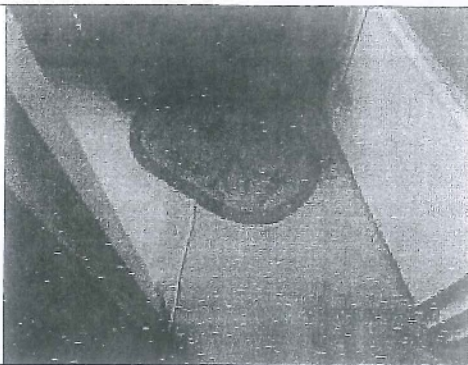
	
	
	
	



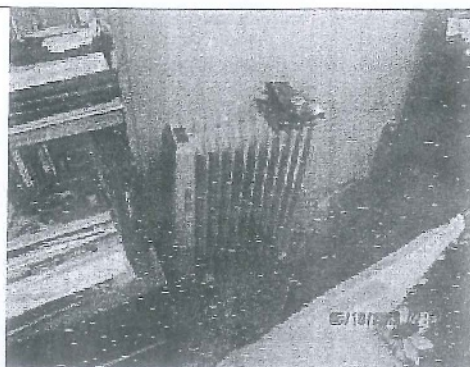
	
	
	
	





55



Poze exterioare



Anexa 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Abordarea prin piață - Alte oferte

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X1FJ1004J?lista=43807061&listing=1>

Apartament cu 3 camere în zona Primaverii

Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi hartă

Actualizat 22.01.2021

110.000 EUR

Pret: MINIM



Trimiteți anunțul

Distribuiți

Ascundeți anunțul

Solicitați o problemă

Anunț publicat de:



HORATIU HORATIU

Agent imobiliara

MOBIM (200)

07-57-022.862

Alte telefoane:

0264.597.359

0746.002.030

0264.597.359 (fax)

Pentru identificare ușoară comunicați cu
anunțul X1FJ1004J de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunț/X1FJ1004J> găsită pe imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Agentia Mobim ofera spre vanzare un apartament de 3 camere decomandat in Manasturi in zona scoli Ion Creanga situat la etaj intermediar/4 in bloc izolat, suprafata utila de 67mp+2 balcoana. Incalzire cu centrala termica, geamuri termopan, usa anti-efractie, lavabil, parchet, gresie, raftanta, mobilier si utilitat, ocupabil imediat Pret 110000euro.

Anunțurile tale preferate
salvate

57

Caracteristici

Nr. camere	3	1	100 m ²	bloc de apartamente
Suprafață utilă:	67 mp	Rezum. lașan		P+4E
Suprafață construită:	77 mp	Nr. băi:		2
Compartimentare:	decomandat			
Confort:	1			
Etaj:	Etaj 3/4			
Nr. bat.	2			

Specificații**Utilități**

- Sistem încălzire: Centrală proprie

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal
- Izolații termice: Exterior
- Podele: Parchet, Căsie
- Pereti: Vopsea lavabilă, Faianse

Dotări

- Bucătărie: Mobilată, Utilată

Alte detalii preț

Comision: 2%

Disponibilitate proprietate

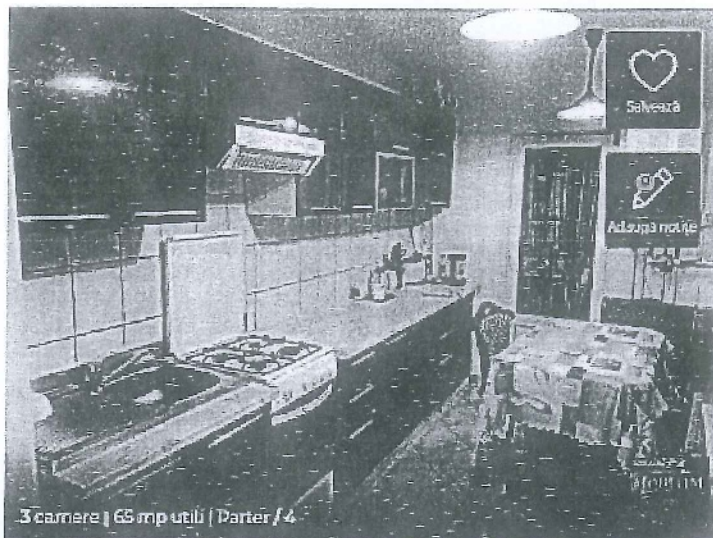
Imediat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X1FJ1003C?lista=43807061&listing=1>

Apartament cu 3 camere în zona Ion Mesteru
Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi hartă

Articol 1003C

105.000 EUR



Tipăreste anuntul
 Distribuie
 Ascunde anunt
 Sesizează o problemă

Anunt publicat de



HORATIU HORATI
Agent Imobiliar

MOBILIM (SRL)

07-57-022.862

Alte telefoane:

0764.697.359

0746.102.126

0264.697.359 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunicați-vă cu
anunțul X1FJ1003C de pe Imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

As dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X1FJ1003C>
găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Agencia Mobilim ofera spre vanzare un apartament de 3 camere deconstruit in Manasturi in zona Ion Mesteru situat la 1/4 cu balcon de 7 mp suprafata utila de 65mp, incalzire cu centrala termica, geamuri termopan, lavabil, parchet, gresie, faianta, mobilat si utilat. Pret 105000 euro.

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

Caracteristici

Nr. camere:	3	Nr. baie:	1
Suprafata utila:	65 mp	Tip imobil:	bloca de apartamente
Suprafata construita:	76 mp	Regim inaltim:	P+4E
Compartimentare:	decomandat	Nr. balcoane:	1
Confort:	1		
Etaaj:	Parter / 4		
Nr. bai:	2		

Specificatii**Utilitati**

- * Sistem incalzire: Centrala proprie

Finisaje

- * Ferestre cu geam termopan PVC
- * Usa intrare: Metal
- * Izolatii termice: Exterior
- * Podele: Parchet, Gresie
- * Pereti: Vopsea lavabila, Fatona

Dotari

- * Bucatarie: Mobilata, Utilata

Alte detalii pret

Comision: 25%

Disponibilitate proprietate

1 luna

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/apartament-vanzare-3-camere-manastur-blitz51545av>

Apartment cu 3 camere, zona Ion Mester, pentru tine!

93.000€

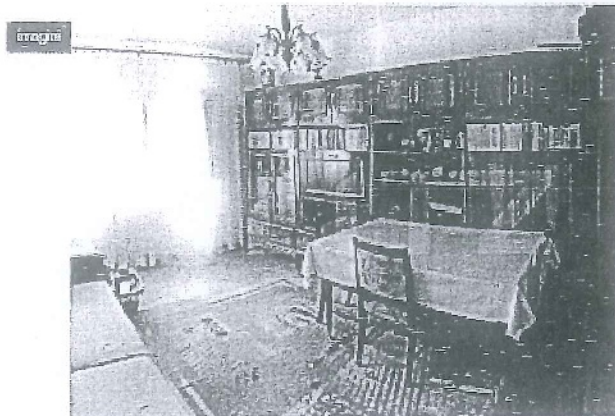
~~100.000€ (-7.000€)~~

Trimite oferta de pret

ID: BLITZ 51545AV
ultima actualizare: 18.09.2020

Cartier: Manastur
Zona: Cluj-Napoca

Pret, mp: 1.431 €
Rata lunară: 450,31 €
Calculat pe 20 ani



Caracteristici

PDF

Salveaza

Trimite oferta de pret

Nr. camere: 3

Suprafata utila: 60 mp

Nr. bai: 1

Nr. balconi: 1

Etagi: 4 / 4

Boxa la subet: Da

Tip compartimentare:

Decomandat

Vechime apartament: Vechi

Tip imobil: Bloc de apartamente

Dotari: Partial mobilat, utilitat

Anul constructiei: Inceput de

1990

Tip finisaj: Finisat

Materiale constructie: Beton,

Ceramica

Modificata vanzare: Credit

bancar, Cash

Descriere oferta

Blitz ofera spre vanzare apartament cu 3 camere, situat in zona strazi Ion Mester, din cartierul Manastur. Acesta este pozitionat la etajul 4 intr-un imobil cu 4 niveluri si dispune de o suprafata utila de 60 mp. Compartimentarea apartamentului este decomandata, genulita astfel 3 camere, bucatarie, hol, 1 baie si balcon. Beneficiaza de centrala termica proprie. Se ofera spre vanzare partial mobilat.



Sergiu Maier
Broker

Trimite feedback

+40264 333 777 office@blitz.ro

Te intereseaza oferta?
Programaaza o vizionare!

Nume si prenume

Telefon

Email

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta
BLITZ 51545AV din Cluj-Napoca, zona
Manastur

☐ Sunt de acord cu termenii si conditiile privind
prelucrarea datelor cu caracter personal

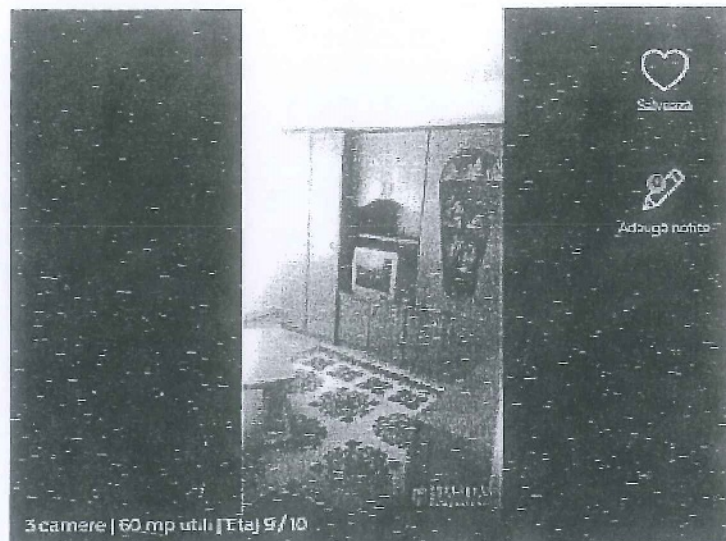
SOLICITA VIZIONARE

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X4I71009B?lista=43807061&listing=1>

Apartment cu 3 camere în Manastur - zona Union - 1500 Euro/mp
Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi hartă

Articol publicat de

90.000 EUR
1.500 EUR / mp



Descarcă anunțul Distribuie Ascunde anunțul Se rezolvă o problemă

Anunț publicat de



GEORGHE DEACU
Consultant Imobiliare

HABITAS BUCUREȘTI (FREE)

0786.736.002

Alte telefoane:

0364.508.850

0743.590.059

0304.598.859 (Fax)

Pentru a identifica ușor compania la care
anunțul X4I71009B, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunțul/X4I71009B> găsită pe Imobiliare.ro

Trimiterea mesajului este voluntară și nu implică
obligatii pentru noi.

TRIMITE MESAJ

Detalii

Va oferim spre vânzare apartament cu 3 camere în Manastur, în zona Union.

Apartmentul are o suprafață de 60 mp, decorat de calitate, compus din 3 dormitoare, bucatărie, baie.

Se vinde complet utilitat și mobilat.

Este situat la etajul 9 într-un bloc de 10 etaje.

Blocul este izolat termic, are centrala termică proprie cu calorifere, termopane.

Pretul este de 1500 Euro/mp.

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

CREAZĂ CONT

e simply

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	60 mp	Structura constructivă:	beton
Suprafața construcție:	70 mp	Tip imobil:	blocl de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim încălzire:	P.V.D.E
Confort:		Nr. balcon:	1
Etaj:	Etaj 9/10		
Nr. bucătării:	1		
Nr. baie:	1		

Specificații**Utilități**

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, C.A.T.V., Telefon
- Sistem încălzire: Centrala proprie, Calorifere

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal, Parchet
- Podea: Ceresit
- Pereti: Vopsea lavabila, Pianta

Dotări

- Dotari imobil: Interfon

Alte detalii zonă

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

Alte detalii preț

Comision: standard

Disponibilitate proprietate

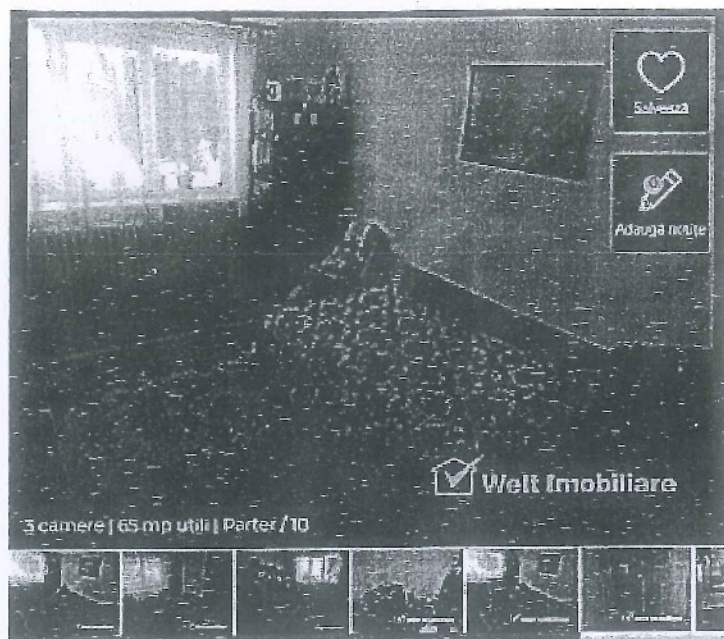
Imediat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X1KA10000?lista=43807061&listing=1>

Apartament cu 3 camere, decomandat, 65 mp, balcon, parcare, in Manastur
Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi hartă

Articol 124/181

95.000 EUR



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Detalii

Wet Imobiliare va ofera spre vanzare apartament cu 3 camere in Manastur, zona strazii Mehedinti.

Apartamentul este amplasat la parterul unui bloc cu 10 etaje, izolat termic si este compus din living, bucatarie, 2 dormitoare, hol, balcon si baie.

La subsol mai are o boxa.

Este finisat clasic si se vinde complet mobilat si utilat.

Are si parcare cu abonament la primarie.

Incalzirea se face cu CT proprie.

Pentru detalii suplimentare va stam la dispozitie. P21111

Anunt publicat de



DAVID SOEORNA
Senior Broker

WET IMOBILIARE

0364.644.444

Pentru o identificare usoră comunică id-ul
anunțului X1KA10000 de pe imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X1KA10000>
găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

CREAZĂ CONT

8.000.000

Caracteristici

Nr. camere	3	Nr. zone utile	1925
Suprafața utilă	69 mp	Scara în apartament	Beton
Suprafața construită	75 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Compartimentare	decomandat	Regim înălțime	P+10E
Confort	3	Nr. locuri parcare	1
Etaaj	Parter / 10	Nr. balconuri	1
Nr. baie	1		

Specificații**Utilități**

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

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal
- Izolații termice: Exterior
- Podele: Parchet, Ciesle
- Pereti: Vopsea lavabila, Falantă

Dotări

- Alte spații utile: Boxe la subsol, Debara
- Bucatarie: Mobilată, Utilată
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigider, Aragaz
- Dotări imobil: Interfon

Alte detalii zonă

- Amenajarea străzi: Asfaltată, Betonată
- Iluminat străzi
- Mijloace de transport în comun

Alte detalii preț

Comision: standard

Disponibilitate proprietate

imediat

65

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X3SH103N5?lista=43807061&listing=1)

[X3SH103N5?lista=43807061&listing=1](https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X3SH103N5?lista=43807061&listing=1)

Apartament 3 camere, 70mp, etaj Intermediar, zona Grigore Alexandrescu

Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Veri Hartă

Detalii despre acest anunț

112.500 EUR

1.607,14 EUR / mp



3 camere | 70 mp utili | Etaj 3/4



[Vizitează anunțul](#)

[Distribuie](#)

[Secunde anunț](#)

[Scrie o problemă](#)

Anunț publicat de:

BLITZ

BLITZ

0371.784.597

Alte telefoane:

0371.784.595

Pentru o ofertă personalizată, comunică cu agentul X3SH103N5 de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X3SH103N5> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Băta oferă spre vânzare un apartament cu 3 camere situat în zona Grigore Alexandrescu, din cartierul Mănăstur. Acesta este poziționat la etajul 3 al unui imobil cu 4 niveluri și dispune de o suprafață utilă de 70 mp. Compartimentarea apartamentului este semidecomandat și dispune astfel de 2 dormitoare, living, bucatărie, 1 baie hol și 1 balcon.

Beneficiază de centrala termică proprie și geamuri termopan cu tamplărie din PVC.

Apartamentul se poate vinde complet mobilat/ufat sau nemobilat.

BLITZ CTEODAV

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate salvate într-un singur loc

CREAZA CONT

Caracteristici

Nr. camere:	3	Tip imobil:	blocc de apartamente
Suprafața utilă:	70 mp	Regim înălțime:	D+4E
Compartimentare:	semidecomandat		
Etaj:	Etaj 3/4		
Nr. baie:	1		

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X46K10623?lista=43807061&listing=1>

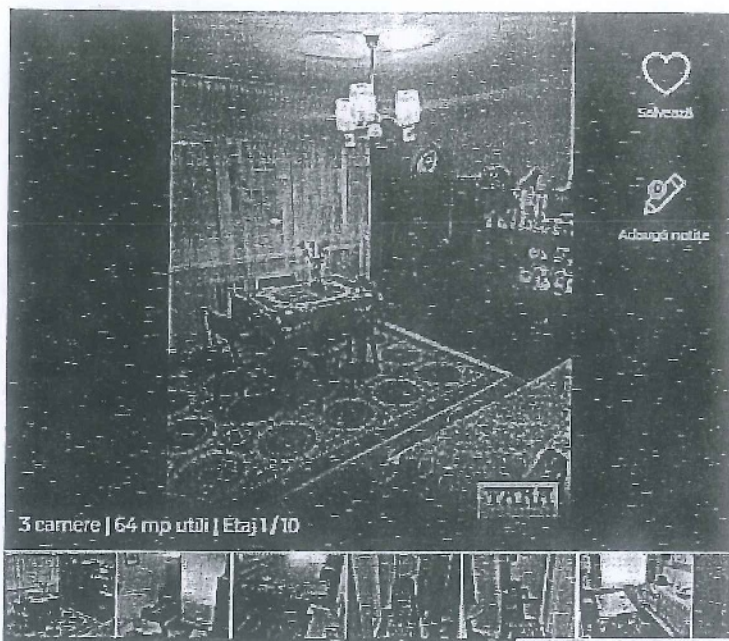
Apartament cu 3 camere de vanzare în zona Onion Manastur

Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi harta

Anunț publicat în 05.10.2020

103.000 EUR

1.503,38 EUR / mp



3 camere | 64 mp utili | Etaj 1/10

Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sezizează o problemă

Anunț publicat de:



CLAUDIU CODOCAR

Consilier Imobiliar

TARA IMOBILIARE

0755.592.555

Alte telefoane:

0264.450.076

Pentru o identificare uscată comunica 'd-lu anunțului' X46K10623, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tau

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X46K10623> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Vă propunem spre vanzare un apartament de 4 camere modificat în 3 situat în Mănăstur.

Este situat la etajul unu a unui imobil cu 10 niveluri construit după anul 1990, izolat termic.

Apartamentul are o suprafață utilă de 64 metri pătrați la care se adăuna un balcon deschis.

Compartimentarea este următoarea: hol, 3 camere, bucatărie, baie, spațiu de depozitare și balcon.

Camerele, holul și bucatăria au fost renovate în anul 2020, cu pereți îndreptați, lavabili și parchet.

Se poate vinde mobilat sau la cerere nemobilat. Pentru vizită și informații suplimentare nu ezitați să ne contactați!



Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	84 mp	Tip construcție:	blocc de apartamente
Suprafață construită:	88 mp	Regim înălțime:	P+10E
Compartimentare:	decomandat	Nr. etaje:	11
Confort:	1		
Etaaj:	Etaaj 1/10		
Nr. bucătări:	1		
Nr. băi:	1		

Specificații**Utilități**

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, C.A.T.V., Telefon
- Sistem încălzire: Centrală proprie, Calorifere

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan; PVC
- Uși interioare: Metal
- Podele: Gresie
- Uși interioare: Lemn
- Pereți: Vopsea lavabilă, Faianță

Dotări

- Bucătărie: Mobilată, Utilată
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Mobilă: Complet
- Electrocasnice: Mașină de spălat rufe, Țesător, Hota
- Dotări imobil: Interfon, Lift

Alte detalii zonă

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

Alte detalii preț

Comisioane standard

Disponibilitate proprietate

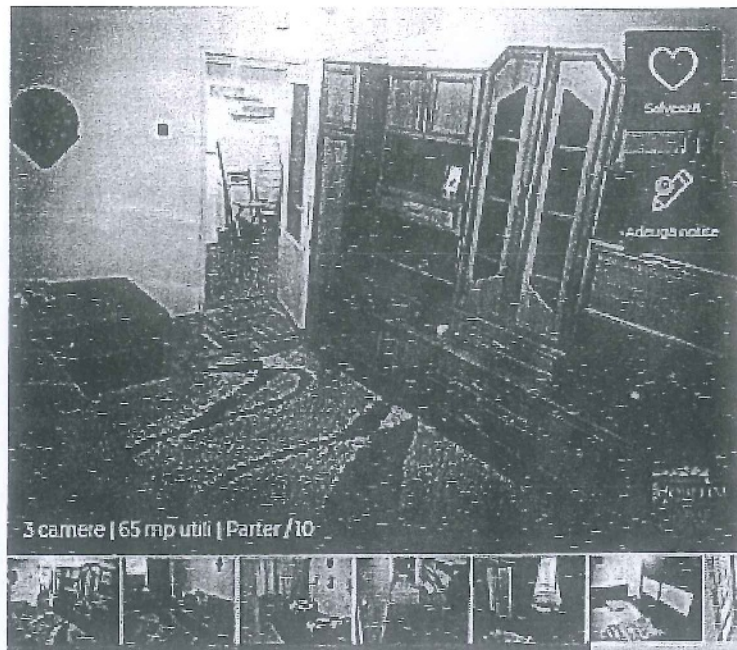
Imediat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X1FJ1003R?lista=43807061&listing=1>

Apartment cu 3 camere in zona Big

Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi harta

97.000 EUR



3 camere | 65 mp utili | Parter / 10

Tiparește anunțul

Distribuie

Ascunde anunțul

Sesizează o problemă

Detalii

Agentia Mobimob oferă spre vânzare un apartament de 3 camere decomandat în Manastur în zona Big situat la parter/10, suprafața utilă de 65 mp, încălzire cu centrală termică, găsimuri termopan, lavabil, parchet, gresie, faianță, renovat complet, mobilat și utilat. Preț: 97.000 euro.

Caracteristici

Nr. camere	3	An construcție	1979
Suprafața utilă	65 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Suprafața construită	75 mp	Regim înălțime	P+10E
Compartimentare	decomandat		
Confort	1		
Etapă	Parter / 10		
Nr. băi	1		

Anunț publicat de:



HORATIU HORATIU
Agentia Imobiliara

07-57-022.862

Alte telefoane:

0264.597.359

0746.102.116

0264.597.359 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică cu
anunțul X1FJ1003R de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anuntdetaliat/X1FJ1003R> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

CREAZĂ CONT

e simplu

Specificații

Utilități

- Sistem Incalzire: Centrale propriu

Finisaje

- Izolații termice: Exterior
- Podele: Parchet, Gresie
- Pereți: Măseauă lavabilă, Faianță

Dotări

- Bucătărie: Mobilare, Utilată

Alte detalii preț

Comision: 2%

Disponibilitate proprietate

1 lună

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/apartament-vanzare-3-camere-manastur-blitz54819av>

Oferta! Apartament cu 3 camere, decomandat, zona strazii Mehedinti

105.000€

Trimite oferta de pret >

ID: BLITZ 54819AV
ultima actualizare: 22/08/2020

Cartier: Manastur
Zona: Mehedinti

Pret mp: 1615 €
Rata lunara: 516,87 €
Calestator aprobat



Caracteristici

PDF

Solteaza

Trimite oferta prin email

Nr. camere: 3
Suprafata utila 65 mp
Nr. bai: 2
Nr. balconet: 1
Etag: 3/4
Locuri de parcare: 1
Boxa la subsol Da
Tip compartimentare:
Decomandat
Vechime apartament: Vechi

Tip imobil: Bloc de apartamente
Dotari: Partial mobilat, uscat
Anul constructiei: Incepe de 1990
Tip finisaj: Finisat
Materiale constructii: Beton,
Caramida
Modalitate vanzare: Credit,
bancar, Cash

Descriere oferta

Sitza oferta spre vanzare un apartament spacios cu 3 camere decomandate avand 65 mp util plus cu un balcon generos inchis cu termopan, imobilul se afla in zona Mehedinti la etajul 3 din 4, compartimentarea este astfel: hol, bucatarie inchisa, 3 camere decomandate si doua bai una dintre ele fiind cu geam. Beneficiaza de centrala termica proprie geamuri termopane, usa metalica la intrare, boxa la subsol, locatarie comuna si un loc de parcare de la primarie.

Aflati mai multe detalii



Alin Neamtii
Junior Broker

Trimite feedback >

+40264 333 777 office@blitz.ro

Te intereseaza oferta?
Programarea o vizionare!

Nume si prenume

Telefon

Email

Donese sa fii contactat in legatura cu oferta
BLITZ 54819AV din Cluj-Napoca, zona
Manastur

☐ Sunt de acord cu termenii si conditiile privind
preferinta de a fi contactat cu caracter personal

SOLICITA VIZIONARE

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X3SH101LE?lista=43807061&listing=1>

Apartment cu 3 camere, zona Ion Mester, pentru tine!

Cluj-Napoca, zona Mănaştur - Vezi harta

Actualizat pe 12.10.2024

93.000 EUR

1430,77 EUR / mp

ABONAMENT

Agent publicat de

ILIT, BLITZ
Rutiz
0371.784.597

Alte telefonuri:
0371.784.595

Pentru o identificare ușoară comunică cu agentul X3SH101LE de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele agent

Acum sa primim mai mult se
informații despre proprietatea
<http://www.imobiliare.ro/anunt/X3SH101LE> gasita pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii si conditiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ



3 camere | 65 mp util | Etaj 4 / 4



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunțul Salvează problema

Detalii

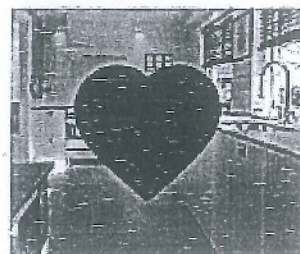
Blitz ofera spre vanzare apartament cu 3 camere, situat in zona strazi Ion Mester, din cartierul Mănaştur. Aparta este pozitionat la etajul 4 intr-un imobil cu 4 niveluri si dispune de o suprafata utila de 65 mp.

Compartimentarea apartamentului este recomandata, gandita astfel: 3 camere, bucatarie, hol, 1 baie si balcon.

Beneficiaza de centrala termica proprie.

Se ofera spre vanzare partial mobilat.

BLITZ 51845AV



Caracteristici

Nr. camere:	3	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafata utila:	65 mp	Regim inaltim:	P+4E
Compartimentare:	decomandat		
Etaj:	Etaj 4 / 4		
Nr. bai:	1		

Abordarea prin venit Comparabile

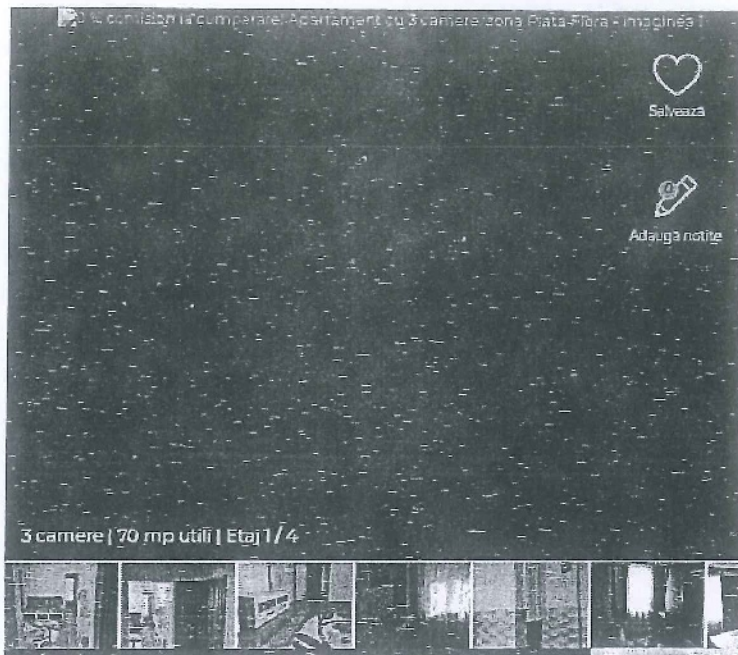
C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X417100F1?lista=43807061&listing=1>

0 % comision la cumparare! Apartament cu 3 camere, zona Piata Flora
Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi hartă

103.000 EUR Comision 0% cumpărător
1471,43 EUR / mp

43807061

Anunt publicat de:



3 camere | 70 mp utili | Etaj 1/4



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesiune a o problema


EUGEN FOTILA
 Consilier Imobiliar
HABITAS IMOBILIARE 
0786.736.003
 Alte telefoane:
 0264.598.859
 0743.390.059
 0264.598.859 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică-le cu
anunțul X417100F1 de pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Email
 Telefon
 Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X417100F1> găsită pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Sunt de acord să primesc informații de marketing
de la [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

TRIMITE MESAJ

Detalii

0 % comision la cumparare

Habitas Imobiliare va ofera spre vanzare, apartament cu 3 camere, semidecomandat, carterul
Manastur, zona Piata Flora.

Apartamentul este situat la etajul 1 intr-un bloc cu 4 etaje, are o suprafata utila de 70 mp in CF.

Compartimentare: hol intrare, bucatarie, sufragerie, balcon, baie, 2 dormitoare.

Finisaje si dotari moderne, parchet din lemn masiv, zugraveli lavabile, tamplarie termopan.

Apartamentul este ideal pentru o familie sau pentru investitie.

Se accepta credite imobiliare.

Pretul e negociabil.

 **imobiliare.ro**

Anunțurile tale preferate
salvate **într-un singur loc**

CREAZĂ CONT

e simplu

75

Caracteristici

Nr. camere:	3	Nr. locuri parcare:	1990
Suprafața utilă:	70 mp	Tip Imobil:	bloca de apartamente
Suprafața construită:	80 mp	Regim înaltim:	P+4E
Compartimentare:	semidescomandat	Nr. locuri parcare:	1
Confort:	1	Nr. balconi:	1
Etaaj:	Etaaj 1/4		
Nr. bucătărie:	1		
Nr. baie:	1		

Specificații**Utilități**

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

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal, Parchet
- Poduri: Ceresit
- Pereti: Vopsea lavabila, Falanca

Dotări

- Bucatarie: Mobilata
- Dotari Imobil: Interfon

Alte detalii zonă

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

Disponibilitate proprietate

Imediat

C2 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XARU0000P?lista=43807061&listing=1>

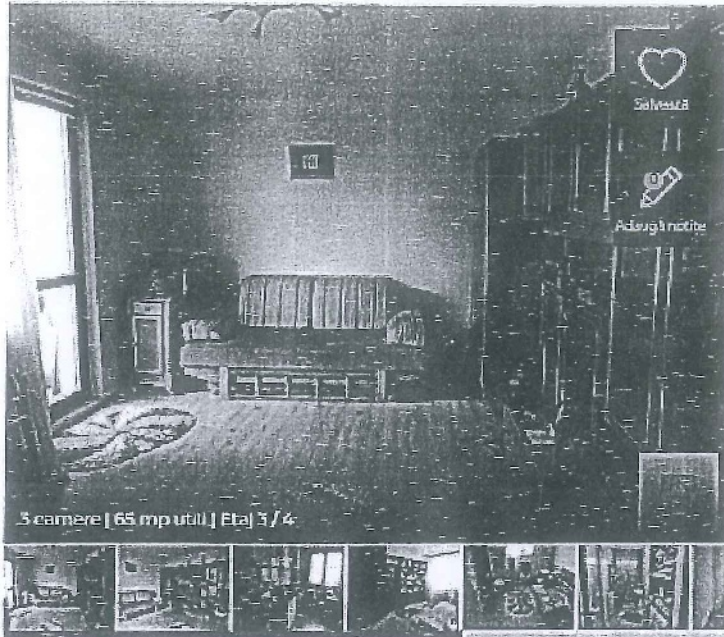
Apartament 3 camere Manastur Central, zona Scoala Ion Creanga
Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi hartă

Actualizat în 08.10.2020



Proprietate intermediată exclusiv de agenția CRISVERA IMOBILIARE

103.000 EUR



3 camere | 65 mp utili | Eta | 3/4

Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Resolva o problemă

Detalii

Exclusivitate! Va oferim spre vânzare un apartament cu 3 camere, decomandat, situat la etajul 3 al unui imobil de 4 etaje, din cartierul Manastur, zona Peana, aproape de Sc. Ion Creanga, pretabil atat ca locuinta, cat si ca investitie.

Apartmentul este finisat clasic, avand urmatoarea compartimentare: 3 camere, 1 bai cu geam, bucatarie, camera, debara, 2 holuri, 1 balcon. Suprafata apartamentului este de cca 63 mp utili-balcon de cca 5 mp.

Apartmentul dispune de centrala termica proprie, ușa metalica, geamuri termopan, parchet laminat. Blocul este izolat termic.

Acesta este situat in zona centrala a cartierului, aproape de mijloace de transport in comun, magazine, scoli, gradinite si alte puncte de interes general. Ocupabil imediat!

Anunț publicat de:



VERONICA CRISAN
CRISVERA IMOBILIARE

0745.353.219

Pentru o identificare uscată comunică id-ul
anunțului XARU0000P de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tel.

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XARU0000P> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ



imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

CREAZĂ CONT

Caracteristici

Nr. camere:	3	Înălțimea etajului:	Între 1977 și 1990
Suprafață utilă:	65 mp	Structura: exterior:	beton
Suprafață utilă totală:	65 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață construită:	70 mp	Regim înșirare:	P+4E
Compartimentare:	decomandat	Nr. balcoane:	1
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 3 / 4		
Nr. bucătărie:	1		
Nr. baie:	1		

Specificații

Utilități

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

Finisaje

- Stare interior: Bună
- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Ușa intrare: Metal
- Izolații termice: Exterior
- Podele: Parchet, Gresie
- Pereti: Vopsea lavabilă

Dotări

- Contorizare: Contor gaz
- Dotări imobil: Interfon

Alte detalii preț

Comision: 2%

Disponibilitate proprietate

Ocupabil imediat

78

C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X8M21004F?lista=43807061&listing=1>

Apartament la etaj intermediar în zona Piața Ion Mester
Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi hartă

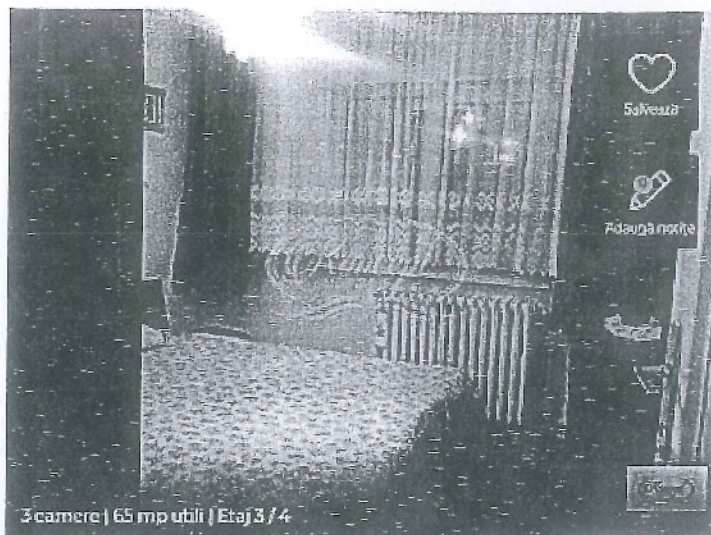
ACTUALIZAT ÎN 04.05.2020

103.000 EUR

1.807,02 EUR / mp

PREȚ MIN

Anunt publicat de



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Semnalează o problemă



Adaugă note

KONCEPT IMOBILIARE
Scrieți aici
KONCEPT IMOBILIARE **0799.300.009**
Alte telefoane:
0799.300.009
0354.623.314

Pentru o identitate usor de comunicat, trimiteți
anunțul X8M21004F de pe www.imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X8M21004F> găsită pe www.imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Koncept Imobiliare vă oferă spre vânzare un apartament cu 3 camere în suprafața utilă de 65 mp la etajul 3 al unui imobil stabilit cu 4 etaje. Acesta se află în imediată apropiere a mijloacelor de transport în comun, complexului Big, pieței Ion Mester, farmaciei, parcuri, școli și alte puncte de interes ale zonei. Apartamentul este compartimentat după cum urmează: 3 camere, 1 baie, o bucatărie, hol și un balcon. Acesta se vinde complet mobilat și utilat cu frigider și mașină de spălat rufe. Disorita zonei, orientare, secțiune și a compartimentării avantajoase, apartamentul se pretează atât pentru investiție, cât și pentru locuință. Disponibil imediat! Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionări sau pentru a afla oferta noastră completă, nu ezitați să ne contactați telefonic, prin email sau direct la sediul agenției noastre pe str. Aviator Sadescu nr. 10.

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

Caracteristici

Nr. camere:	3	An constructiv:	1963
Suprafață utilă:	65 mp	Structura rezistență:	beton
Suprafață construită:	78 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înaltim:	5+48
Confort:	1	Nr. balcon:	1
Etag:	Etag 3/4		
Nr. bucătări:	1		
Nr. bai:	1		

Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
- Sistem încălzire: Centrală proprie, Calorifere
- Acces internet: Wireless

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal, Parchet
- Izolații termice: Exterior
- Podele: Cereale
- Uși interioare: Lemn
- Pereti: Vopsea lavabila, Piatra

Dotări

- Alte spații utile: Debara
- Bucătărie: Parțial mobilată, Parțial utilitate
- Contorizare: Contor gaz, Apometre, Contor caldura
- Mobilat: Parțial
- Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz, Hota
- Diverse: Senzor de fum
- Dotari imobili: Interfon

Alte detalii zona

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat strada
- Mijloace de transport în comun

Alte detalii preț

Comisioane: standard

Oferte chirii

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-XBJ71003F?lista=49495378&listing=1>

Apartment 3 camere, S-72 mp, str. Izlazului 18

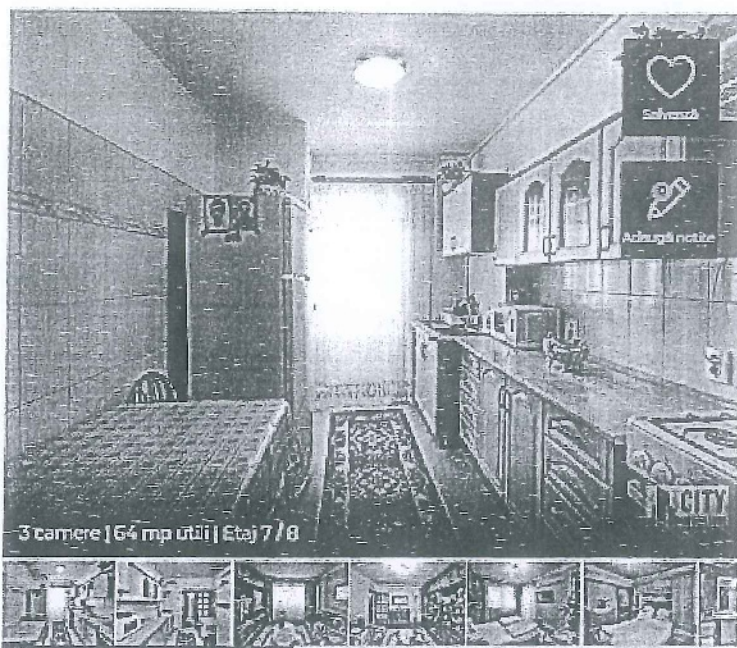
Cluj-Napoca, zona Mănăstur - Vezi harta

Actualizat în 29.09.2020



Proprietate intermediată exclusiv de agenția CITY IMOBILIARE

500 EUR/lună



Tipărește anunțul Distribuie

Adaugă anunț Setează o problemă

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	1999
Suprafață utilă:	64 mp	Structura rezistență:	caramida
Suprafață construcție:	72 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regimul înalțimii:	P+SE
Confort:	1	Nr. garaje:	1
Etaj:	Etaj 7/8	Nr. locuri parcare:	1
Nr. bucătării:	1	Nr. balcon:	2
Nr. bai:	2		

Anunț publicat de:



MIHAI DOKENTH
BROKER / CITY IMOBILIARE

0742.651.870

Pentru o identificare ușoară comunică-ți adresa de e-mail și numărul de telefon cu City Imobiliare

* Email

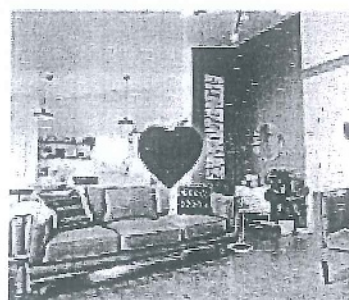
* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/XBJ71003F găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ



Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz, Telefon
- Sistem Incalzire: Centrala proprie
- Acces Internet: Fibra optica, Wireless

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan Aluminiu, PVC
- Usa Intrare: Metal
- Izolati termici: Exterior
- Podele: Parchet, Gresie
- Pereti: Faienta, Tapet

Dotări

- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Mobilat: Complet
- Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Cuptor microunde, Aragaz, Hota, TV

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltata

Alte detalii

City Imobiliare Va propune spre inchiriere un apartament cu 3 camere Decomandat, situat mun Cluj-Napoca in cartierul Manastur, str. Izlazului.

Apartament este intr-o zona foarte cautata atat din perspectiva locuirii permanente cat si a investitiei din punct de vedere imobiliar.

Apartamentul este in bloc construit in 1979, reabilitat termic, disponibil pe etajul 7 din 8, cu o suprafata utila de 64 mp + 8 mp logie.

Compartimentare: - DECOMANDAT - Living generos, bucatarie, 2 dormitoare, 2 bai, hol mare, 2 debarale, 2 logie inchise cu termopan.

Bucataria mobilata si utilata cu plita, cuptor, frigider, loc de luat masa, cearmarie

Apartamentul dispune de 2 bai, baia mare este dotata cu: cada cu hidromasaj, bideu si geam, frumos amenajata, in baia mica se gaseste o masina de spalat haine.

Atat livingul, balcoanele cat si dormitoarele sunt insorite pe tot parcursul zilei avand o pozitionare excelenta. Accesul la logie se face din ambele dormitoare.

Ca si imbunatatiri, apartamentul dispune de izolatie exterioara, usa din metal la intrare, geamuri termopan cu tamplarie PVC, parchet laminat, gresie, faienta, centrala termica pe gaz, calorifere.

Zona in care se afla imobilul este o zona linistita, aproape de parc, foarte aproape de statile de autobuz, magazine, scoli si gradinite.

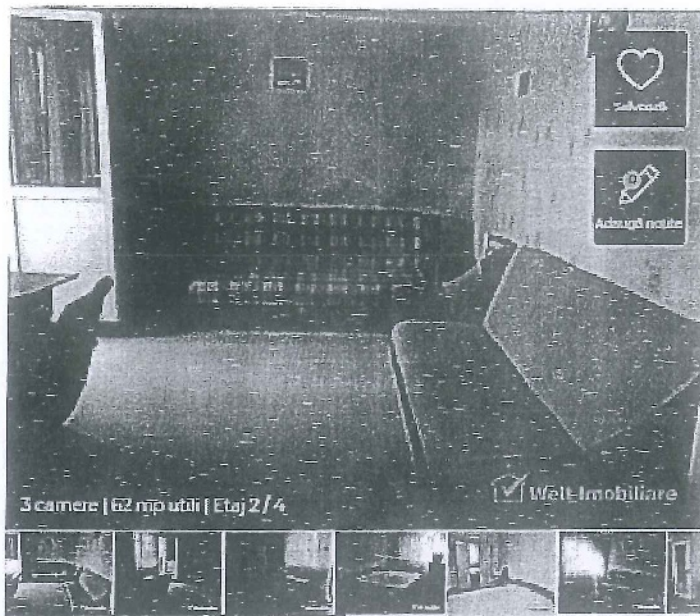
Locuinta este complet mobilata si utilata, dispune de un loc de parcare cu scorporament pe la primarie.

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-X1KA10061?lista=49495378&listing=1>

Apartament decomandat cu 3 camere, parcare, 62 mp, Primaverii, Manastur
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi harta

Actualizat în

470 EUR/lună



3 camere | 62 mp utili | Etaj 2/4

Welt-Imobiliare

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sereză o problemă

Detalii

Welt Imobiliare va ofera spre inchiriere apartament decomandat cu 3 camere in cartierul Manastur, strada Primaverii.

Apartamentul dispune de un hol generos, 3 camere decomandate, o baie, o bucatarie si un balcon.

Acesta se inchiriaza complet mobilat si utilat, avand centrala termica proprie si masina de spalat noua.

In pretul chiriei este inclus si un loc de parcare.

Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati.

Anunț publicat de



MADALINA COSTACHE
WELT IMOBILIARE

0364.644.444

Pentru o identificare ușoară comunica cu anunțul X1KA10061, de pe Imobiliare.ro

* Email

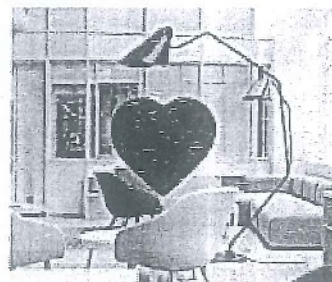
* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X1KA10061> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ



Caracteristici

Nr. camere:	3	Structură rezistență:	ceramica
Suprafașă utilă:	62 mp	Tip imobil:	Bloc de apartamente
Suprafașă construită:	75 mp	Reg. imobiliar:	P+4E
Compartimentare:	decomandat	Nr. apartamente:	1
Confort:	1	Tip locuință:	
Etaj:	Etaj 2/4		
Nr. loc:	1		

Specificații**Utilități**

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

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Lemn
- Podala: Parchet, Căsie
- Pereți: Vopsea lavabilă, Faianță

Dotări

- Alte spații utile: Debara
- Bucătărie: Mobilată, Utilită
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigider, Aragaz, TV
- Dotări imobil: Interfon

Alte detalii zonă

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

vecinătăți

Minerva, McDonald's

Alte detalii preț

Comision: standard

Disponibilitate proprietate

Imediată

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-XAF21007Q?lista=49495378&listing=1>

Apartament 3 camere, semidecomandate, 67 mp, GARAJ, Zona Minerva
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi harta

Actiune de inchiriere

480 EUR / luna



3 camere | 67 mp util | Etaj 2/4

[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Ascunde anunțul](#) [Sesizează o problemă](#)

Detalii

• Zen Imobiliare ofera spre inchiriere un apartament 67 mp, zona Minerva, Manastur.

Apartamentul se afla la etajul 2 al unui imobil cu 4 niveluri.

Imobilul este semidecomandat si compartimentat astfel: Bucatarie, living, 2 camera, baie, hol si balcon inchis.

Se inchiriaza mobilat si utilat complet.

Este situat in imediata apropiere a magazinelor si a mijloacelor de transport.

Dispune de parcare inclusa in pret in garaj.

Pentru informatii si vizionare, va rog sa ne contactati.

"Do it Zen"

Anunț publicat de:

CATALIN DOICER
Coordonator

ZEN IMOBILIARE (P)
0771.010.454

Pentru o identificare ușoară comunicați-l cu
anunțul XAF21007Q, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Pondere

As dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XAF21007Q> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

CREAZĂ CONT

o simplu

85

Caracteristici

Nr. camere:	3	An constructiei:	1990
Suprafata utila:	67 mp	Structura rez. / etaj:	caramida
Suprafata construita:	77 mp	Tip imobil:	blocc de apartamente
Compartimentarea:	semidecomandat	Panoul de intrare:	0+43
Confort:	1	Apocatare:	1
Etaj:	Etaj 2/4	Nr. locatari:	1
Nr. bai:	1		

Specificatii**Utilitati**

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
- Sistem incalzire: Centrale proprii

Dotari

- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Contorizare: Apometre, Contor caldura
- Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigidier, Aragaz, TV
- Dotari imobil: Acoperis, Interfon

Alte detalii zona

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat strada

Alte detalii pret

Comision: standard

Disponibilitate proprietate

Imediat

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-XBK01002H?lista=49495378&listing=1>

Apartament 3 camere, decomandat, Manastur, prima inchiriere
Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi harta

Articol în GTC 2000

470 EUR/luna



3 camere | 65 mp utili | Etaj 1/4

Tipărește anunțul Distribuie Accorde anunț Sesează o problemă

Caracteristici

Nr. camere:	3	An construcție:	2011
Suprafață utilă:	65 mp	Structura rezistență:	ceramică
Suprafață construită:	65 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim încălzire:	Pr&E
Confort:	1	Nr. bășoare:	2
Etaj:	Etaj 1/4		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	2		

Anunț publicat de:



ADRIAN LAZAR
Senior Broker

CLOUD IMOBIL ARE (EU)

0725.886.967

Alte telefoane:

0751.365.014

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
anunțului: XBK01002H, de pe Imobiliare.ro

* Email:

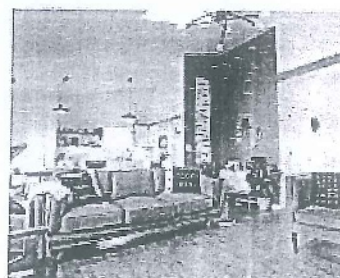
* Telefon:

* Numere fax:

As dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunț/XBK01002H> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ



Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
- Sistem Incalzire: Centrala proprie
- Acces Internet: Cablu, Wireless

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan; PVC
- Usa intrare: Metal
- Podele: Parchet, Gresie
- Pereti: Falanta

Dotări

- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Mobilat: Complet
- Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Cuptor microunde, Aragaz, Hota TV

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate

Alte detalii

ID OPERT4: 441

Cloud Imobiliare ofera spre inchiriere apartament cu 3 camere in apropiere de Kaufland Maresuri.

Apartamentul se regaseste la etajul 1 al unui imobil dispus pe 4 niveluri, intr-un imobil izolat termic exterior.

La interior, apartamentul dispune de finisaje moderne, predandu-se complet mobilat si utilat, fiind la prima inchiriere.

Este Decomandat, fiind dispus astfel: 3 camere, hol, 2 bai, 2 balcoane, bucatarie, camera.

Zona in care se regaseste este foarte accesibila. In imediata apropiere regasindu-se statii ale mijloacelor de transport.

magazine, institutii bancare, farmacii, etc.

Pentru mai multe informatii, contactati-ne cu incredere!

Alte detalii pret

Comision: 50%

Disponibilitate proprietate

Imediat

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-X8M2100CE?lista=49495378&listing=1>

Apartament cu 3 camere in Manastur, zona BIG

Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi harta

Actualizat: 201

450 EUR / luna



3 camere | 63 mp utili | Etaj 7/10

Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

Detalii

Koncept Imobiliare va propune spre inchiriere un apartament cu 3 camere, confort 1, în Manastur, zona BIG. Apartamentul cu suprafata utila de 63mp este situat la etajul 7, într-un imobil reabilitat termic, cu 10 etaje și este compartimentat astfel: 3 dormitoare, baie, hol, bucatarie, 2 balcoane. Se inchiriază complet mobilat și utilat. Pentru informații suplimentare, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastră completa nu ezitați să ne contactați telefonic, prin e-mail sau la sediul agenției noastre, pe str. Aviator Bădescu nr. 19.

Anunț publicat de:

KONCEPT IMOBILIARE
Secretariat
KONCEPT IMOBILIARE (RED)
0799.300.009
Alte telefoane:
0799.300.009
0354.862.214

Pentru o identificare ușoară comunicăți-l cu anunțul: X8M2100CE de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X8M2100CE> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur

Caracteristici

Nr. camere:	2	An construcție:	1977
Suprafață utilă:	63 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	75 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim de locuit:	PHCE
Confort:	1	Tip încălzire:	2
Etaj:	Etaj 7/10		
Nr. bucătării:	1		

Specificații**Utilități**

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
- Sistem încălzire: Centrale propriu, Calorifere
- Acces internet: Wireless

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal, Parchet
- Podele: Cerele
- Usi Interior: Lemn
- Pereți: Vopsea lavabilă, Falanșe

Dotări

- Bucătării: Mobilată, Utilată
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Mobilat: Complet
- Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigider, Aragaz, TV
- Diverse: Senzor de fum
- Dotări imobil: Interior, Lift

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat strada
- Mijloace de transport în comun

Alte detalii preț

Comision: standard

Disponibilitate proprietate

Imediat

Anexa 3 – Documente ale proprietății

Extras CF nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca – aferent apartamentului



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 252076-C1-U77 Cluj-Napoca

Nr. cerere	95075
Zila	28
Luna	04
Anul	2020
Cod verificare 100084077821	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:-

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Ion Mester, Nr. 12, Sc. 1, Et. 6, Ap. 24, Jud. Cluj

Părți comune: terenul în suprafața de 2650 mp, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscatoriile, camerele pentru carucioare, fatadele, acoperișul terasă, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie termică, antena comună, lifurile și etajul tehnic

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23618/C/XXIV	-	65,8	48/10000	13/2650	Compus din 3 camere, bucatarie, baie, wc, antreu, camera alimente, debara, degajament, balcon cu su de 65,80 mp Teren în folosința 13/2650 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59472 / 25/02/2020		
Act Administrativ nr. HOTARARE NR.57, din 03/04/1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA;		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR.79677, din 14/02/2019 emis de MUN. CLUJ-NAPOCA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea		
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

91

Parti comune: terenul in suprafata de 2650mp, fundatiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscatorile, camerele pentru carucicari, fatadele, acoperisul terasa, racordurile de apa, canal, electricitate, gaz, energie termica, antena comuna, lifturile si etajul tehnic

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 23618/C/XXIV	-	65,8	48/10000	13/2650	Compus din 3 camere, bucatarie, baie, wc, antreu, camera alimente, debara, degajament, balcon cu su de 65,80 mp Teren in folosinta 13/2650 parte

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile Legii.

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

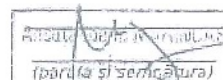
Data soluționării,
29-04-2020

Asistent Registrator,
BOGDAN IGNAT

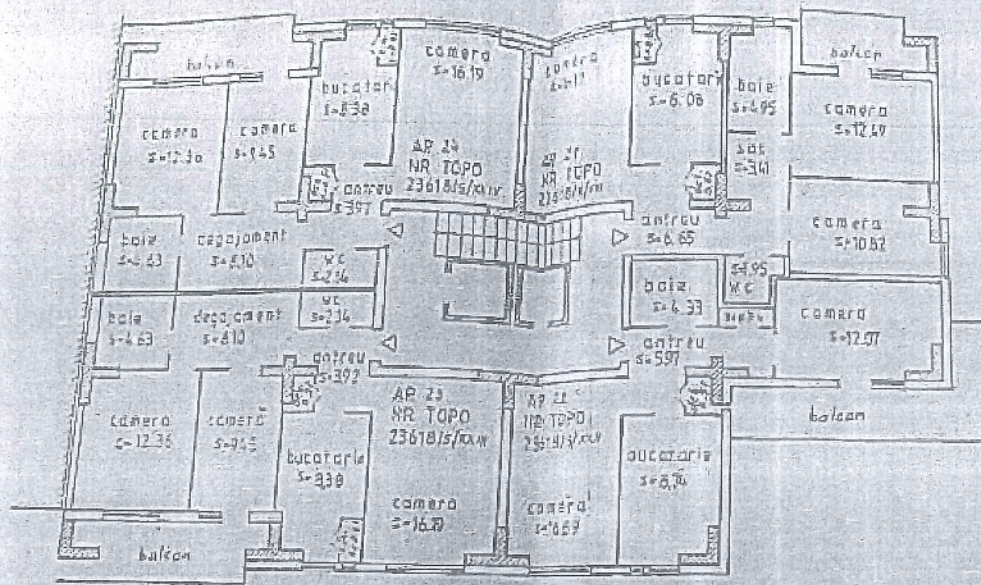
Referent,

Data eliberării,
20. Mai 2020

(parafa și semnătura)



Plan etaj VI

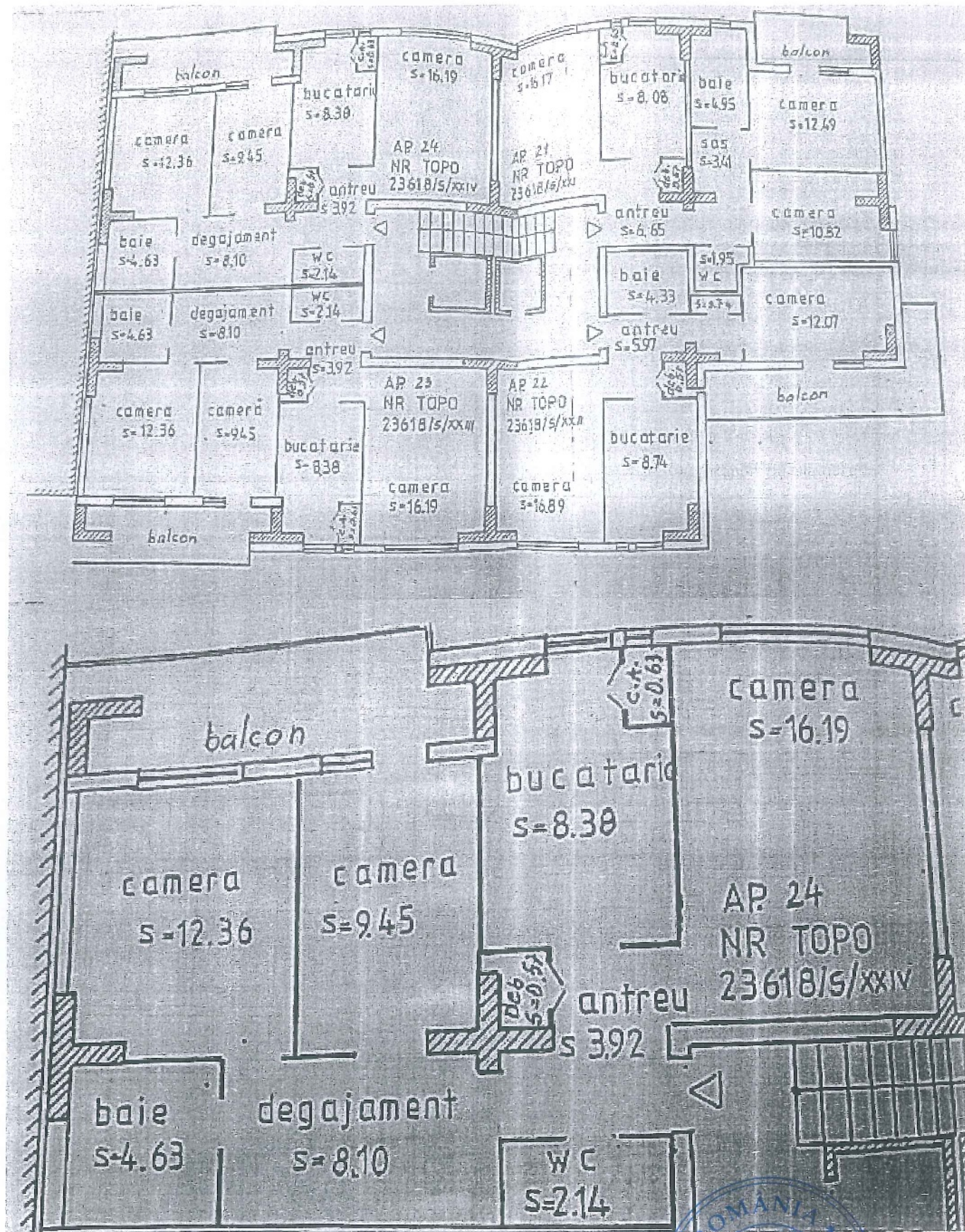


PLAN ETAJ VI

bloc L

scara I

RAAIEL, CLU		07/10/2020	11:53
serv. Intoboluri		nr. 10/2020	
CALIT.	NUMELE	SEMNA	DATA SCARA
Director Ing. Morcu	Ing. Morcu	1993	1400
Desenat	Ing. Sloncu	1993	1400
Verificat	Ing. Toda	1993	1400



Anexa 4 – Prezentarea evaluatorului

Suntem
o companie
de profesioniști
în evaluare



Echipa

35

35 de evaluatori
autorizați cu experiență

membru fondator al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEAR)
parteneriate locale și naționale de cooperare tehnice și științifice ANEVAR
Standardul Internațional de Evaluare (ISPS)
norme de integritate

- evaluarea proprietăților imobiliare
- evaluarea echipamentelor
- evaluarea afacerilor

6 membri acreditați
ANEVAR

RICS

2 membri
Royal Institution of Chartered Surveyors

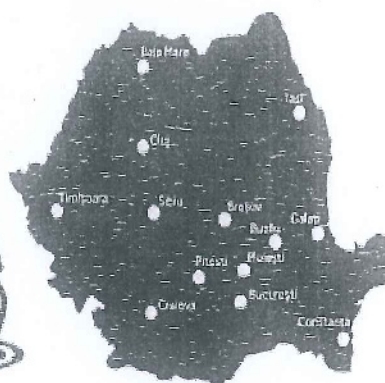
Servicii oferite



Rețea



- Evaluarea companiilor
- Companii de înregistrare (P&G)
- Evaluarea proprietăților imobiliare (case, terenuri, construcții, spații comerciale și industriale, proprietăți de investiție, terenuri agricole, rezervații forestiere, terenuri de dezvoltare)
- Servicii de valoare și plus valoare
- Evaluarea echipamentelor industriale și de transport
- Servicii de monitorizare proiectelor imobiliare
- Evaluarea activelor intangibile
- Teste de depresiune și activități pentru studii de viabilitate financiară
- Proiectare pentru dezvoltare
- Proiectare studiul de fezabilitate
- Proiectare studiul de fezabilitate și activități de dezvoltare urbană
- Proiectare studiul de fezabilitate și activități de dezvoltare urbană



Pentru a afla mai multe detalii despre serviciile noastre, vizitați-ne pe www.neoconsult.ro

* Fișura este un document care conține datele de contact ale evaluatorilor și este disponibilă pe site-ul nostru

