

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Tășnad nr. 21, et. 4, ap. 13, în favoarea numitei Gavriș Alexandra-Lăcrimioara

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 21, et. 4, ap. 13, în favoarea numitei Gavriș Alexandra-Lăcrimioara – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 659612/1/23.11.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 659946/451/23.11.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 21, et. 4, ap. 13, în favoarea numitei Gavriș Alexandra-Lăcrimioara;

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, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, ale art. 1 alin 1, ale art. 11 și ale art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat și ținând cont de Procesul-verbal nr. 580768/451/13.10.2021 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, numită în baza Hotărârii nr. 777/2020, precum și de Adresa nr. 636019/45/11.11.2021, prin care doamna Gavriș Alexandra-Lăcrimioara 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 Gavriș Alexandra-Lăcrimioara, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 21, et. 4, ap. 13, în suprafață de 57,05 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 250178-C2-U14 Cluj-Napoca, cu nr. topo 21548/2/2/XIII.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de către S.C. Click Eval S.R.L., conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Prețul de vânzare a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 21, et. 4, ap. 13, stabilit conform Raportului de evaluare, întocmit de către S.C. Click Eval S.R.L., este de 97.211 euro și va fi achitat în rate lunare, pe o perioadă de 25 de ani, cu un avans de 15% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 11 alin. 2 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(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 și membrii familiei sale vor prezenta o declarație notarială, în sensul că nu au o altă locuință în proprietate.

(2) În cazul nedeplinirii 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 ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

SC CLICK EVAL SRL
17/15/176/2011
CUI: 26713687

Targoviste, Telefon: 0723.334.671
Brasov, Telefon: 0712.549.595
office@clিকেval.ro

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA tip : apartament în suprafața utilă de 57.05mp, balcon 4.68mp, compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 vestibul, 1 degajament, 1 camera de alimente, 1 debara, 1 balcon, cu PIC 2,89/100, cota teren 17/610. An PIF, înainte de 1989.
Scopul este calculul valorii de piață a imobilelor în vederea stabilirii pretului de vânzare.



Adresa: Cluj Napoca, Str. Tasnad, Nr.21, Et.4/4, Ap.13, Jud. Cluj

Proprietar: Statul Roman, în administrarea operațională a Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca

Client/Destinatar: Municipiul Cluj-Napoca

Data de referință a evaluării: 15.07.2021

Data inspecției: 9.07.2021

Data raportului de evaluare: 15.07.2021

Elaborat de:

SC Click Eval SRL

Membru corporativ ANEVAR

Nr. Autorizație 0212/2021

Prin Expert Evaluator Autorizat ANEVAR **Gastaldo Anton**

Nr. Legitimatie 122512/2021



Anton Gastaldo

Digitally signed by CLICK EVAL SRL
Date: 2021.09.10 10:53:48 +03:00

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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

Cuprins

Sinteza raportului.....	3
Certificare.....	4
Capitolul 1.Termenii de referinta ai evaluarii.....	6
1.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	6
1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati.....	6
1.3 Scopul evaluării.....	8
1.4 Identificarea proprietatii subiect, dreptul proprietatii evaluate.....	8
1.5 Tipul valorii.....	8
1.6 Data evaluarii, inspectiei, data raportului.....	8
1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării.....	8
1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	8
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
1.10 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardul de Evaluare a bunurilor, editia 2020.....	9
1.11 Descrierea raportului.....	9
Capitolul 2.Colectarea datelor si descrierea bunului imobil evaluat.....	10
2.1 Date despre aria pietei, localizare, oras, vecinatati, comparabile.....	10
2.2 Date despre bunul de evaluat, situatia juridica, istoricul vanzarilor, oferta si cerere.....	11
Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare.....	14
3.1 Analiza cererii.....	14
3.2 Analiza ofertei competitive.....	14
3.3 Echilibrul pietii, concluzii.....	14
Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare.....	15
4.1 Descrierea abordarilor.....	15
4.2 Abordarea prin piata.....	15
4.3 Abordarea prin venit.....	22
4.4 Abordarea prin cost	23
Capitolul 5.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	31
Anexe.....	33
Documente.....	34



SINTEZA RAPORTULUI

1. Obiectul supus evaluarii :Imobil apartament în suprafața utila de 57.05mp, balcon 4.68mp, compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 vestibul, 1 degajament, 1 camera de alimente, 1 debara, 1 balcon, cu PIC 2,89/100, cota teren 17/610. An PIF, înainte de 1989. conform extras CF 250178-C2-U14.
2. Scopul este calculul valorii de piata a imobilelor in vederea stabilirii pretului de vanzare.
3. Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare la data raportului de evaluare 15.07.2021 și corelat cu specificul economiei de piață liberă, astfel: documentarea pe baza informatiilor furnizate de catre Municipiul Cluj-Napoca; inspectia amplasamentului si al zonei, stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Proprietatea imobiliara este de tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte, iar evaluarea se va face conform următoarelor acte normative și standarde:

- Extrase din actele puse la dispozitie de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020, **ANEVAR**
- Informații și date de pe piața imobiliară, oferite in special de aplicatiile informatice **Argus si Imobiliare.ro**.

4. Proprietar: Statul Roman, in administrarea operativa a Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca
5. Solicitant lucrare: Municipiul Cluj-Napoca
6. Data de referinta a evaluarii: 15.07.2021
7. Data inspectiei: 9.07.2021
8. Data raportului de evaluare: 15.07.2021
9. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării sunt în principal următoarele:

Extras CF 250178-C2-U14 pus la dispozitie de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

Valoarea evaluata

Raportul de evaluare determina valoarea de piata a proprietății imobiliare în urma calculelor efectuate si din analiza comparativă a datelor detinute de evaluator.

Pentru imobilele în cauză evaluatorul propune urmatoarele valori:

- Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru teren: neaplicata-teren în indiviziune
- Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru cladire: 97211euro
- Abordarea prin metoda costului pentru cladire: neaplicata

In opinia evaluatorului valoarea de piata este cea determinata prin metoda comparatiei directe pentru cladire , respectiv:

97211 euro,echivalent: 479085 lei,

Valoarea nu contine TVA

Cursul de schimb BNR la data de referinta: 1 EURO = 4,9283 lei

CERTIFICARE

Imobil - apartament în suprafața utilă de 57.05mp, balcon 4.68mp, compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 vestibul, 1 degajament, 1 camera de alimente, 1 debara, 1 balcon, cu PIC 2,89/100, cota teren 17/610. An PIF, înainte de 1989. conform extras CF 250178-C2-U14.

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor,
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect
- pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data 15.07.2021, este estimată la
- 97211 euro.
- Societatea noastră a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2021 la brokerul de asigurări UNIQA ASIGURARI S.A, societate de asigurări care se numără printre liderii pieței românești de asigurări generale și furnizează servicii pentru peste 470.000 de clienți, oferind un portofoliu complet de produse care respectă nevoile clienților și tendințele pieței. Numarul politei Seria RC Nr. 0523.176 valabila de la 01.01.2021 la 31.12.2021.

Prezentare evaluator:

Evaluator membru titular ANEVAR GASTALDO ANTON

Telefon: 0380.92.334.671

e-mail: office@clিকেval.ro

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte



Semnătura si data certificării

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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia:

Evaluarea este realizata de catre S.C. Click Eval S.R.L., societate specializata in lucrari de analiza si evaluare, Membru Corporativ ANEVAR avand certificat nr. 0212/2021.

Expert Evaluator Gastaldo Anton, a redactat aceasta lucrare in calitate de evaluator extern, fiind autorizat EPI cu Nr. Legitimatie ANEVAR 12722/2021, cu o experienta de 20 ani in domeniul evaluarilor. El va fi ajutat de Gastaldo Maria- Expert Evaluator ANEVAR -autorizata EPI, cu Nr. Legitimatie ANEVAR 12723/2021, cu o experienta de 12 ani in domeniul evaluarilor imobiliare (si de curand, acreditata pentru specializarea EBM), precum si de Nedeia Cristina - operator calculator.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala, nefiind afectat de vreun conflict de interese cu destinatarul/utilizatorul lucrarii.

Evaluatorul detine suficiente cunostinte despre piata locala si nationala a bunurilor evaluate si este in masura sa efectueze in mod competent servicii de consultanta in domeniul evaluarii bunurilor imobile (cladiri).

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați:

Link: <https://primariaclužnapoca.ro/primarie/>

Primăria Cluj-Napoca este situată pe Calea Moșilor, numărul 3, în centrul orașului.

Raportul de evaluare poate fi utilizat de clientul/achizitorul serviciului de evaluare:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu restricție de nepublicare a evaluării sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

1.3. Scopul pentru care este solicitata evaluarea:

În caietul de sarcini prezentat la achiziția publică, **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** a solicitat „servicii de evaluare efectuate de evaluatori autorizați pentru anul 2021.”

Scopul este calculul valorii imobilelor în vederea vanzării.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare - subiect al evaluării

Imobil apartament în suprafața utilă de 57.05mp, balcon 4.68mp, compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 vestibul, 1 degajament, 1 camera de alimente, 1 debara, 1 balcon, cu PIC 2,89/100, cota teren 17/610. An PIF, înainte de 1989. conform extras CF 250178-C2-U14.

1.5. Tipul valorii : Definiția valorii de piață conform *Standardului de Evaluare a Bunurilor*, ediția 2020 Anevar este:

„Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotarat, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. prețul se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; costul reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.

1.6. *Data evaluării* reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată și coincide cu data raportului de evaluare inițial: 15.07.2021

Data întocmirii raportului de evaluare: 15.07.2021

Data inspecției: 9.07.2021

1.7. Documentarea pentru efectuarea evaluării:

Inspectia pe teren: Inspectia este completa, exterior și interior, a fost efectuată de Gastaldo Maria fiind însoțită de un reprezentant al Primăriei Cluj-Napoca.

Identificarea și preluarea datelor referitoare la suprafața, s-a făcut în baza actelor puse la dispoziție de client unde se găsesc referiri la clădirea subiect din care rezultă că se află în Cluj Napoca, Str. Tasnad, Nr.21, Et.4/4, Ap.13, Jud. Cluj

Datele preluate din aceste acte reprezintă date de intrare, informații relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra în sarcina evaluatorului.

Nu în ultimul rând, un ajutor important în documentare, l-au adus Analizele de piață ale perioadei actuale, efectuate de firme de prestigiu cum sunt:

- datele din Rapoartele emise de: <http://www.analizeimobiliare.ro/rapoarte/>,
- publicațiile periodice, precum și punctele de vedere autorizate ale ANEVAR în diferite aspecte legate de evaluare,

- aplicația My Argus pusă la dispoziție de Agenția de Monitorizare și Statistică Imobiliară ARGUS, care oferă informații din piața imobiliară la nivel național și grafice cu evoluția pretului de oferta de la data intrării pe piață, până în momentul ieșirii/vânzării.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea:

- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020 ANEVAR.

- extras CF 250178-C2-U14.

Ipoteze și ipoteze speciale:

1.8.1. *determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății evaluate:*

1.8.2. *-se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;*

1.8.3. Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, valabile atât în prezent, cât și la date anterioare.” În motivarea celor de mai sus ANEVAR susține ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

1.8.4. *Acceptarea unei localizări aproximative a comparabilelor, la nivel de zonare (rezidențial, industrial, agricol) a localității, stabilită de Consiliile Locale, sau: central, median, periferic, acolo unde datele din anunțuri sunt insuficiente pentru a transpune amplasamentul în coordonate GPS.*

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

1.8.5. Inspectia este completa, exterior si interior, a fost efectuata de Gastaldo Maria, fiind insotita de un reprezentant al Primariei Cluj-Napoca.

1.9. *Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:* Destinatarul este clientul/achizitorul serviciului de evaluare: *MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA si orice alt utilizator agreeat de acesta, cu restricție de nepublicare a evaluarii sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.*

1.10. *Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității:* *Evaluarea respecta Standardului de Evaluare a Bunurilor editia 2020- in vigoare la data evaluarii, cu ipotezele si condițiile limitative specificate în Acordul privind sfera si continutul evaluarii.*

Standardele sunt concepute pentru situații generale și nu pot acoperi orice situație particulară. Exista situatii în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Cand apar astfel de situații, devierea nu va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

1.11. *Descrierea raportului:* Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare la data raportului de evaluare 15.07.2021 și corelat cu specificul economiei de piață liberă, astfel: documentarea pe baza informațiilor furnizate de catre MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; inspectia amplasamentului si a zonei, stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

2.1 Date despre aria pieței, localizare, oras, vecinatati, comparabile

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspectia parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.

În cazul nostru: inspectia pe teren s-a efectuată de evaluator, însoțit de un reprezentant al clientului, s-a realizat atât din exterior, cât și din interior, cu detalii privind accesul, utilitățile, vecinătățile, care au relevanță pentru determinarea CMBU și implicit asupra valorii de piață.

Inspectia proprietății, efectuată de către evaluator, este suficientă încât să permită:

- identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;
- dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată.

În cazul nostru: -se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;

- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

Inspectia proprietății imobiliare subiect s-a efectuat, împreună cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.

În urma inspectiei confirm corespondența dintre descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspectiei și faptul că nu sunt neconcordanțe observate.

Suprafețele utilizate în estimarea valorii se bazează pe documentele primite de la client, existând măsurători rezultate din acte emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

2.2 Analiza datelor

Descrierea proprietății subiect :

Imobil apartament în suprafața utilă de 57.05mp, balcon 4.68mp, compus din: 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 vestibul, 1 degajament, 1 camera de alimente, 1 debară, 1 balcon, cu PIC 2,89/100, cota teren 17/610. An PIF, înainte de 1989. conform extras CF 250178-C2-U14.

Cluj-Napoca, Cluj până în 1974 și în limbajul cotidian este municipiul de reședință al județului Cluj, Transilvania, România. Având 324.576 de locuitori la recensământul din 2011, este al doilea oraș ca populație din România. Cu o istorie de peste două milenii, orașul este supranumit „Inima Transilvaniei” sau „Orașul Comoară”. Clujul este situat în nordul Depresiunii Transilvaniei, între Munții Apuseni și Câmpia Transilvaniei, pe valea râului Someșul Mic la confluența cu râul Nadăș și cinci alte pâraie. Datorită geografiei locale, orașul s-a dezvoltat mai ales pe axa est-vest, de-a lungul limitei sudice a Podișului Someșan fiind flancat la sud de dealul Feleac, iar la nord de dealul Lomb. Clujul este unul dintre cele mai importante centre academice, culturale, industriale și de afaceri din România. Acesta găzduiește sediile unor firme importante pe plan național, precum Banca Transilvania, producătorul de farmaceutice Terapia, producătorul de cosmetice Farmec și Berăria Ursus.

Începând cu anul 1990, în Cluj au avut loc mai multe schimbări de natură socială și economică, având drept cauză amplul proces de dezindustrializare a orașului. Pe plan demografic, Clujul a fost unul din puținele orașe din România în care populația nu a scăzut în epoca post-comunistă. Din punct de vedere economic, Clujul s-a reorientat de la o economie bazată pe industria prelucrătoare la o industrie bazată pe servicii și personal calificat. Singurul sector industrial semnificativ încă activ în limitele orașului este cel chimic (reprezentat prin fabrici precum Terapia), celelalte activități industriale fiind mutate în parcurile din localitățile alăturate, în special Baciú, Apahida și Jucu.

Clujul este împărțit în 20 de cartiere dispuse circular, în jurul centrului, care s-au constituit în trei faze principale. Înainte de jumătatea secolului al XX-lea, s-a dezvoltat Centrul, și cartierele Gruia și Andrei Mureșanu, împreună cu zonele imediat învecinate. Odată cu urbanizarea forțată din timpul regimului comunist, au fost create mai multe cartiere de blocuri: Mănăștur, Gheorgheni, Mărăști, sau Zorilor. După revoluția din 1989, datorită liberalizării pieței imobiliare, suprafața construită a Clujului a crescut semnificativ, orașul dezvoltându-se în toate direcțiile, fapt care a dus la apariția unor noi cartiere precum Europa, Borhanci sau Sopor. Zona metropolitană Cluj cuprinde municipiul Cluj-Napoca și 19 comune din apropiere: Aiton, Apahida, Baciú, Bonțida, Borșa, Căianu, Chinteni, Ciurila, Cojocna, Feleacu, Florești, Gilău, Gârbău, Jucu, Petrești de Jos, Săvădisla, Sânpaul, Tureni și Vultureni. Conform recensământului din 2011, zona metropolitană Cluj-Napoca avea o populație de 411,379 de oameni. În anul 2020, era estimat că aceasta a crescut până în apropierea a 500,000 de oameni, în mare parte datorită migrației accentuate către Cluj-Napoca și comunele vecine: Florești, Baciú și Apahida.

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din România. Principalele atuuri, din punct de vedere economic, pe care le deține Clujul, sunt forța de muncă specializată, infrastructura de transport dezvoltată (aeroportul a cărui pistă și ofertă de servicii sunt în extindere), vocația multiculturală a orașului, potențialul turistic, mediul de afaceri dinamic și rata scăzută a șomajului, care se situează la aproximativ 1%. Conform unui studiu al Băncii Mondiale, PIB-ul pe cap de locuitor al orașului raportat la puterea de cumpărare este la nivelul de 150% din media UE. Cluj-Napoca a dat naștere unor companii românești importante precum Brinel (IT), Farmec (cosmetice), Jolidon (lenjerie), Remarul 16 Februarie (trenuri și material rulant), Ursus (bere), EuroGSM (telefoane mobile și accesorii) și altele.

În 2017, un studiu specializat constata că unul din 11 angajați din Cluj-Napoca lucrează în domeniul IT, iar în 2019 firmele IT&C clujene aveau aproape 20.000 de angajați și se apropiau de o cifră de afaceri de 1 miliard de euro. Pentru o mai bună colaborare, firmele din industrie au format asocieri între ele, cu mediul academic, cu administrația locală și cu diverse ONG-uri. Printre aceste asocieri se numără *Cluj IT Innovation Cluster* care include peste 70 de companii, sau *Transilvania IT Cluster*, care numără peste 120 de companii membre, care au împreună peste 8200 de angajați și o cifră de afaceri de peste 445 de milioane de euro.

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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliară tip rezidențial, apartament cu 2 camere și dependințe

Susținută de creșterile economice puternice înregistrate pe plan local precum și de cererea solidă de locuințe, piața rezidențială clujeană a cunoscut o adevărată explozie în 2016. 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. Nu mai puțin de 2.300 de locuințe au fost livrate pieței în orașul Cluj-Napoca în 2016, în creștere cu aproape 50% față de 2015. Cele mai multe dintre proiectele rezidențiale noi se adresează segmentelor mass și middle market, fiind amplasate în proiecte precum Bonjour, Contemporano, Platinia sau Sophia.

În ceea ce privește sectorul de retail, municipiul beneficiază de prezența unor importante magazine de tip cash and carry (Metro, Selgros), hipermarketuri și supermarketuri (Cora, Kaufland, Auchan, Carrefour, Lidl, Billa). Pe piața de bricolaj sunt prezente magazinele companiilor Leroy Merlin, Dedeman, Brico Depot, Arabesque și Ambient, parte a unor rețele autohtone și internaționale. Principalele centre comerciale din Cluj sunt Iulius Mall și VIVO! Cluj-Napoca (până în 2016 Polus Center). Primul a fost inaugurat în anul 2007, se află în partea de est a orașului, are o suprafață totală de 147.000 m² și a fost vizitat de peste 11 milioane de persoane în anul 2014. Cel de-al doilea a fost inaugurat tot în 2007, în partea vestică a orașului, la limita cu comuna Florești, se întinde pe aproximativ 28 ha și a fost vizitat de 9 milioane de persoane în anul 2014. În centrul orașului se află Magazinul Central care are o suprafață comercială de 20.000 m² și Platinia Shopping Center, construit pe fosta locație a fabricii de bere Ursus, cu o suprafață de aproximativ 14.000 m². Centre comerciale mai mici sunt Sigma Shopping Center în cartierul Zorilor (suprafață de 6.000 m²), Sora Shopping Center (suprafață de 5.000 m²) într-o clădire interbelică din centru, sau Winmarket Someș (suprafață de 7.800 m²) în cartierul Mănăstur.

La Cluj-Napoca învață aproximativ 70.000 de studenți, masteranzi și doctoranzi în cele 11 universități care funcționează aici, dintre care șase sunt de stat. Cea mai mare universitate este Babeș-Bolyai, însă universitatea cea mai cosmopolită datorită diversității provenienței studenților este cea de medicină și farmacie. Universitatea Babeș-Bolyai (UBB) este cea mai mare universitate din țară, cu peste 30.000 de studenți în 248 de specializări (din care 150 în română, 72 în maghiară, 9 în germană, 15 în engleză și 2 în franceză). Numele instituției provine de la două personalități marcante ale Transilvaniei, cercetătorul român Victor Babeș și matematicianul maghiar János Bolyai.

Contextul economic al perioadei analizate

Conform unei analize a pieței imobiliare –România trim 1 2021, făcută de Simona Iftimie – Economist -Direcția stabilitate financiară BNR

Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte precedent¹ supraunitar, respectiv venitul unei familii a devenit suficient pentru a-și permite achiziția unei locuințe.

Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială sunt importante, însumând peste două treimi din portofoliul de împrumuturi acordat populației. Totuși, riscul de credit aferent împrumuturilor ipotecare este redus, iar perspectivele arată menținerea la un nivel scăzut. Fără a apela la sprijin financiar printr-un credit bancar, timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere la nivel național este de circa 8,5 ani (en. price to income- Indicele de accesibilitate (en. Housing Affordability Index) măsoară venitul median al unei gospodării în raport cu veniturile necesare pentru achiziționarea unei locuințe), iar în cazul unui imobil cu 3 camere durata crește la peste 11 ani (date la decembrie 2020).

Conform unei analize pe baza unui model cu vectori autoregresivi estimat cu tehnici Bayesiene (BVAR), o creștere de circa 14 euro pe metru pătrat a prețului locuințelor la nivel național conduce la o scădere de 156 tranzacții imobiliare după un trimestru de la producerea evenimentului (echivalent cu o pondere de 0,3% din media trimestrială a numărului tranzacțiilor din anul 2020). Majorarea prețurilor imobiliare nu determină nicio modificare contemporană a creditului nou ipotecar acordat populației, însă impactul cumulat după 4 trimestre se concretizează în diminuarea cu 1,1% a creditului nou imobiliar. Efectul inițial asupra producției în sectorul construcțiilor este negativ, pentru ca ulterior dinamica ascendentă a prețurilor locuințelor să determine o impulsivitate a ofertei de până la 5,25% după 4 trimestre de la șoc.

Incertitudinile ce caracterizează evoluțiile economice viitoare își pot pune, totuși, amprenta pe echilibrele pieței imobiliare. Deși introducerea vaccinului împotriva COVID-19 reprezintă un progres semnificativ, impactul pozitiv asupra activității economice se va resimți doar odată ce rata de imunizare a populației va trece peste un prag critic.

Dorel Nita - Head of Data and Research, Imobiliare.ro

Cererea în funcție de tipul proprietății

Zona Bucuresti-Ilfov

În primele trei luni din 2021, cererea pentru proprietăți imobiliare din Capitală a fost caracterizată de o evidentă stabilitate, indiferent de segmentul de piață avut în vedere. Astfel, interesul pentru apartamente a revenit, din luna ianuarie, la un nivel similar celui consemnat la începutul lui 2020, deși la finele anului trecut se situa la o cotă de puțin peste 60% din acesta. Cererea pentru case și vile, pe de altă parte, era cu aproximativ 10% mai mare în ianuarie 2021 comparativ cu perioada similară a anului anterior, după care a mai coborât ușor, dar s-a menținut peste rezultatele consemnate în februarie și martie 2020. În fine, cea mai bună evoluție au avut-o terenurile, pentru care cererea a fost cu peste 10% mai mare decât în ianuarie anul trecut pe tot parcursul lui T1 2021. În județul Ilfov se remarcă o și mai evidentă revenire a cererii pentru proprietăți imobiliare în primele trei luni ale acestui an. Mai exact, interesul din partea cumpărătorilor s-a situat peste nivelul de referință din ianuarie 2020 pe tot parcursul primului trimestru din 2021. Cererea pe segmentul apartamentelor a consemnat un avans anual de aproximativ 20%, iar cea pentru case și vile, o

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte
creștere de aproximativ 40%. Cea mai surprinzătoare evoluție a fost înregistrată, însă, pe segmentul terenurilor, interesul pentru acestea fiind aproape dublu față de anul anterior în ianuarie 2021, iar diferența față de același punct de referință situându-se la aproximativ 120% în luna martie. Spre comparație, toate cele trei segmente de piață consemnau o evoluție descendentă în T1 2020.

Cluj-Napoca + jud. Cluj

Spre deosebire de Capitală și împrejurimi, în orașul de pe Someș evoluția cererii pe categorii de proprietăți imobiliare arată ceva mai diferit în primul trimestru din 2021. Astfel, interesul pentru apartamente și case s-a situat sub nivelul atins în ianuarie 2020 în toate cele trei luni de la începutul lui 2021, chiar dacă cei doi indicatori nu au mai înregistrat aceleași curbe de scădere ca în perioada similară a anului anterior. În luna martie, interesul pentru achiziția de case se apropia de o cotă de 90% din nivelul consemnat în ianuarie 2020, în vreme ce segmentul apartamentelor se situa la circa 70%. Excepția de la regulă este reprezentată de sectorul terenurilor, pentru care cererea din partea cumpărătorilor era cu peste 30% mai mare în martie 2021 comparativ cu începutul anului precedent. O evoluție diferită față de cea din orașul de pe Someș poate fi observată în restul județului Cluj, în sensul că, aici, interesul pentru achiziții s-a menținut sub nivelul consemnat la începutul anului trecut doar pe segmentul apartamentelor – acest gen de proprietăți situându-se, mai exact, la sub 70% din nivelul din ianuarie 2020 pe tot parcursul primului trimestru al anului în curs. Pe de altă parte, însă, interesul pentru case a fost cu aproximativ 30% mai mare decât la începutul anului precedent în toată perioada ianuarie-martie 2021. Cererea pentru terenuri a înregistrat, însă, o creștere de-a dreptul fulminantă în primul trimestru din 2021, ajungând ca în luna martie să se situeze la o diferență de 150% față de ianuarie 2020.

jud. Prahova + jud. Brașov

Creșteri spectaculoase ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, în primul trimestru din 2021, și într-o zonă turistică cum este județul Prahova. În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători era, în ianuarie 2021, cu aproximativ 130% mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, diferența între cele două puncte de referință era mai redusă, situându-se la aproximativ 70%. Cea mai temperată evoluție a cererii a avut loc pe segmentul apartamentelor: interesul din partea potențialilor cumpărători se situa, la început de an, puțin peste nivelul din ianuarie 2020, dar a coborât ușor sub acesta în lunile februarie și martie. O evoluție întrucâtva diferită a cererii poate fi observată în județul Brașov, unde interesul pentru achiziția de apartamente s-a menținut, practic, constant pe parcursul primului trimestru din 2021, la o cotă de aproximativ 80% din nivelul consemnat la începutul lui 2020 (în luna ianuarie). Pe de altă parte, cererea pentru case și vile se situa, la început de an, puțin peste nivelul valabil în urmă cu 12 luni, chiar dacă ulterior a mai scăzut ușor. Și în această zonă a țării, cea mai puternică revenire a cererii a avut loc pe segmentul terenurilor: acest gen de proprietăți au început anul cu un avans de peste 60% față de ianuarie 2020, pentru ca diferența față de același punct de referință să ajungă chiar la 60% în lunile februarie și martie.

Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. Deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Piața proprietății subiect este cea a cladirilor, specifică apartamentelor, situate în zona din apropierea adresei: Cluj Napoca, Str. Tasnad, Nr.21, Et.4/4, Ap.13, Jud. Cluj, consta în analiza cererii, ofertei și a ariei geografice, la data 15.07.2021. Cu ajutorul aplicației Argus s-au cautat/filtrat comparabile din ultimele 3 luni, respectiv în perioada iulie-septembrie 2021, cu suprafețe între 30 mp-60 mp, din zona mediana a mun. Cluj Napoca. Astfel s-au găsit un număr de 41 de apartamente, având prețuri cuprinse între 1200 și 2700 euro/mp, din care am selectat 3 comparabile cu caracteristicile tehnice cele mai apropiate de proprietatea subiect, cu prețuri cuprinse în intervalul 1647-2100 euro/mp.

Localizare	Preț (€)	Numărul	Caracteristici	Conținut	Mediul	Data	Ultimile actualizate
Grigorescu, Cluj-Napoca	62.500 €	2 camere	parter - 46 m ² - semidec...	Proprietar	62 zile	Azi, 11:42	
Mănăstur, Cluj-Napoca (C...	66.990 €	Studio	etaj 4 - 33 m ² - decoman...	Proprietar	473 zile	ieri, 13:44	
Mănăstur, Cluj-Napoca (C...	62.500 €	2 camere	1972 - parter - 38 m ² - d...	Proprietar	166 zile	ieri, 13:23	
Grigorescu, Cluj-Napoca	64.000 €	Studio	1975 - parter - 34 m ² - d...	Proprietar	37 zile	01 sep 2021	
Mănăstur, Cluj-Napoca (CJ)	66.300 €	2 camere	parter - 46 m ² - decoman...	Proprietar	3 zile	31 aug 2021	
Mănăstur, Cluj-Napoca (CJ)	68.000 €	2 camere	1970 - 32 m ² - decoman...	Proprietar	3 zile	31 aug 2021	
Bucegi, Mănăstur, Cluj-Na...	85.000 €	2 camere	40 m ² - decoman...	Proprietar	3 zile	31 aug 2021	
Mehedimț, Mănăstur, Cluj...	78.900 €	2 camere	1970 - 5710 - 30 m ² - de...	Proprietar	113 zile	28 aug 2021	

3.1 Analiza cererii

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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

La fel ca in toata tara se constata si in Cluj Napoca, ca piața apartamentelor rămâne una a cumpărătorilor, fiind caracterizată de o cerere limitată, cu aversitate crescută la risc și foarte sensibilă față de componenta preț. Majoritatea cumpărătorilor sunt persoane fizice, iar apartamentele cele mai cautate sunt cele cu 2 camere.

3.2 Analiza ofertei competitive

Numărul și diversitatea proprietăților oferite spre vanzare a crescut, atât ca locație, cât și ca suprafață, comparativ cu perioada dinainte de declansarea crizei sanitare, in mare parte datorat lucrului de acasa. Spre deosebire de situația din ultimii trei ani, un număr foarte mare de proprietăți situate central și ultracentral au devenit disponibile spre vanzare/inchiriere, datorita creșterii gradului de neocupare.

3.3 Echilibrul pietii, concluzii

În medie, creșterea prețurilor cerute de proprietari se situează între 2% – 5%, comparativ cu primul trimestru al anului 2020. Pentru tranzacțiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin cu 5% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut.

Analiza celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății imobiliare subiect.

Valoarea cladirilor este afectată, în mod substanțial, de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină valoarea, pe o anumita piață, este utilizarea economică a amplasamentului.

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. Având în vedere scopul evaluării apreciem ca cea mai bună utilizare este utilizarea actuala-rezidentiala, locuinta unifamiliala.

Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare

4.1. Descrierea abordărilor în evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2 Abordarea prin piață – se aplica, deoarece în cazul, apartamentelor cu 2 camere și dependinte, ofertele de vanzare sunt mai multe decat cele de inchiriere.

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

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

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

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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

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

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza pe grupe de date
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
 - capitalizarea diferențelor de venit
- b) tehnicile calitative:
 - analiza comparațiilor relative;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,

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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliară tip rezidențial, apartament cu 2 camere și dependințe

- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Având în vedere că terenul este în cota indiviză și nu poate fi individualizat pentru vânzarea lui separată, dreptul de proprietate fiind transmis odată cu apartamentul - percepția vânzătorului/cumpărătorului este că valoarea acestuia intră în prețul apartamentului.

Grila de calcul-comparație vânzări apartament

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

Descrierea construcțiilor:					
apartament în suprafața utilă de 57.05mp, balcon 4.68mp, compus din: 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 vestibul, 1 degașament, 1 camera de alimentare, 1 debară, 1 balcon, cu PIC 2,89/100, cota teren 17/610, An PIF, înaintea de 1989.					
Adresa		Cluj Napoca, Str. Tasnad, Nr.21, Et.4, Ap.13, Jud. Cluj			
Numărul cadastral/CF		250178-C2-U14			
Suprafața terenului aferent proprietății (mp):		Suprafața terenului (cota indiviză): mp			
Construcțiile proprietății: apartament		Au(mp)= 57,05			
crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	apartament	apartament	
	- utilizare	-	apartament	apartament	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	înaintea de 1989		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	E4/4	E4/4	
	- arie utilă (Au)		57,05		
	- arie construită (Ac)	m.p.	71,31		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	71,31		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton	
	- suprastructura	-		caramida	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		2.5m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale	-		planșee din beton armat	
	- pereți exteriori	-		Caramida și BCA	
	- acoperiș	-		terasa	
	- învelitoare	-		carton asfaltat	
	- uși și ferestre exterioare	-		Pvc cu geom termopan	
	- tamplarie interioară	-		lemn	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor, nivelul lor calitativ.	-		stare buna	
	- sisteme de încălzire (termoficare, centrală)	-		centrala termica proprie	
	- instalații electrice de iluminat	-		stare buna	
	- ascensoare	-			
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-		nu este cazul	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Medii	
	* pentru pardoseli;	-			
	- spații locuit;	-		parchet	
	- spații umede;	-		gresie glazurata	
	* pentru pereți;	-			
	- spații locuit;	-		vopsea lavabila	
	- spații umede;	-		placaje cu faienta pina la cota 1.80m	
	* uși și ferestre interioare;	-		lemn cu geom simplu	
	* alte finisaje interioare	-		nu	
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare buna	
	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	* gaze			da	
	* electricitate			da	
3.	* apă			da	
	* canalizare			da	
	- împrejurii ale terenului proprietății (tip)				
	* lungime				
	* latime				
	suprafața teren aferent		Suprafața terenului (cota indiviză):	17/610	
	Alte facilități		fara		

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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

IV. VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
CRITERII	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
PRET (EUR)		84.000	84.000	79.900
Criterii				
1. SUPRAFATA UTILA	57,05	40	51	40
Valoarea corectata		119.805	93.965	113.957
2. Nr. CAMERE	2	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		119.805	93.965	113.957
3. CORECTIE OFERTA		la zi	la zi	la zi
Variatie (corectie)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectata		113.815	89.266	109.260
4. ZONA	Cluj Napoca, Str. Tasnad, Nr.21, Et.4/4, Ap.13, Jud. Cluj	Manastur, zona BIG	Manastur, Aleea Padin	zona BIG, Manastur,
Variatie (corectie)		-10%	0%	-10%
Valoarea corectata		102.433	89.266	97.434
5. Regim de inaltime	E4/4	4/10	3/10	P/10
Variatie (corectie)		0%	-1%	3%
Valoarea corectata		102.433	88.374	100.357
6. An PII	inainte de 1989	1980	1980	1978
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		102.433	88.374	100.357
7. FINISAJE/Incalzire CT	medii/CT	similar	necesita renovare/CT	similar
Variatie (corectie)		0%	10%	0%
Valoarea corectata		102.433	97.211	100.357
8. Facilitati:				
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		102.433	97.211	100.357
TOTAL CORECTII NETE		18.433	13.211	20.457
TOTAL CORECTII BRUTE		53.177	24.393	53.504
Valoarea adoptata: COMPARABILA 2 valoarea cu corectie totala bruta cea mai				
Valoare adoptata (rotunjita) - EUR		97.211	RON	479.085

Justificarea ajustarilor

In estimarea marjei de negociere am tinut cont de:

1. lichiditatea pietei (numarul de oferte disponibile in zona-mare, cererea solvabila-foarte redusa)
2. dimensiunea proprietatii-mare fata de posibilitatile de absorbtie a pietei;
3. data ofertei (perioada de cand proprietatea a fost scoasa la vanzare)-perioada mare, 6-12 luni;
4. informatii primite de la agentii imobiliare;

Pentru tranzactiile incheiate in aceasta perioada, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 2% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut, rezultand de aici o marja de negociere estimata de -5%.

Localizarea: este recomandat sa se selecteze comparabile situate in aceeași zona cu proprietatea evaluata si cu aceeași destinatie. Ajustarile de localizare ar trebui sa cuantifice distanta fata de centrul orasului, localizarea pe o strada principala etc.

In ceea ce priveste localizarea se acorda ajustari de -10% pentru C1 si C3 deoarece aceasta se afla intr-o zona mai buna in comparatie cu proprietatea analizata.

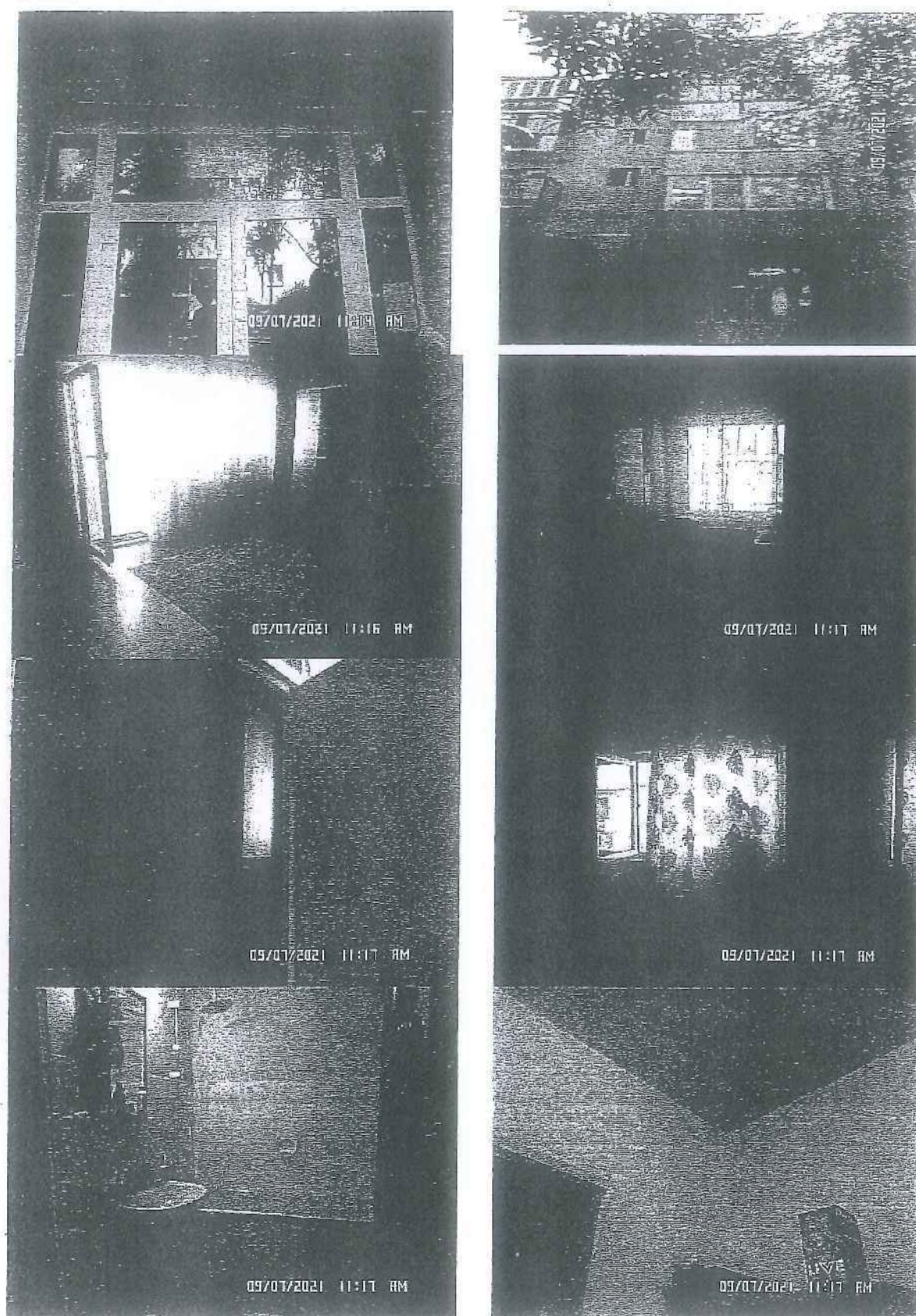
Regim inaltime: Se apreciaza ajustari pentru regimul de inaltime de -1% pentru C2 si 3% pentru C3 deoarece se afla la un etaj inferior fata de proprietatea subiect.

Pentru finisaje: Se apreciaza ajustari de 10% pentru C2 deoarece proprietatea subiect prezinta finisaje medii, in comparatie cu C2 care necesita renovare.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

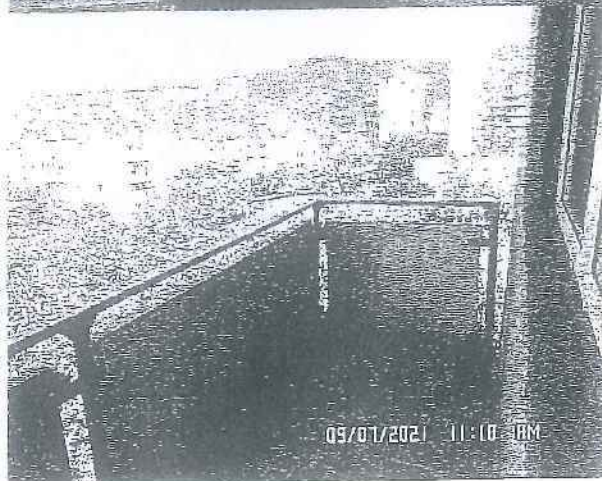
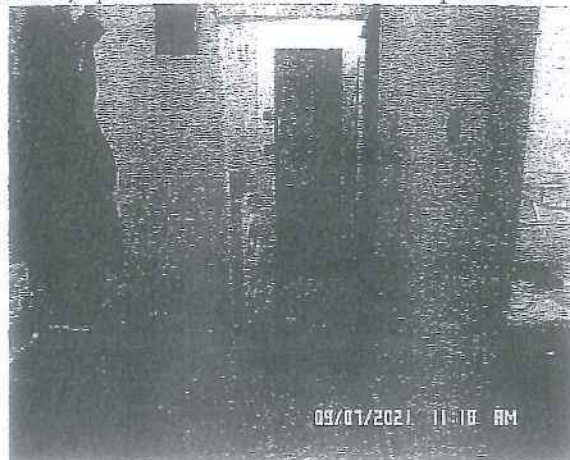
Poze:



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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte



Localizare:



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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte



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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.



Targoviste, Telefon: 0723.334.671
Brasov, Telefon: 0712.549.595
office@clিকেval.ro

Comparabile oferte vanzare apartamente:

- Comparabilele au fost selectate cu ajutorul aplicatiei My Argus:
- <https://my.argus.me/properties>

C1: link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-2-camere-de-vnzare-n-manastur-IdoEx2.html>

storia Anunturi - Ansamblu rezidentiale - Companii - Blog - Creditate - Carticra de birou

Contul meu

[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare > Cluj > Cluj-Napoca > Manastur > Apartament cu 2 camere de vanzare in Manastur

Apartament cu 2 camere de vanzare in Manastur

84 000 €
2 100 €/m²

 **Sorin Bleza**
0755 514 555

Descriere:

Adresa:

Preț: 84 000 €

Suprafata utila: 40 mp

Numar camere: 2

Anul constructiei: 1980

Etaj: 4

Descoperiti mai multe detalii despre acest apartament pe site-ul nostru.

Amplasament: in zona rezidentiala, aproape de scoala si de magazin.

Amplasament: in zona rezidentiala, aproape de scoala si de magazin.

Amplasament: in zona rezidentiala, aproape de scoala si de magazin.

Amplasament: in zona rezidentiala, aproape de scoala si de magazin.

Amplasament: in zona rezidentiala, aproape de scoala si de magazin.

Amplasament: in zona rezidentiala, aproape de scoala si de magazin.

Amplasament: in zona rezidentiala, aproape de scoala si de magazin.

Amplasament: in zona rezidentiala, aproape de scoala si de magazin.

Amplasament: in zona rezidentiala, aproape de scoala si de magazin.

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 40 m²
Tip proprietate: apartament
Numarul total de etaje: 10

Suprafata utila (m²): 40
Compartimentare: de comandat
Numarul de bai: 1

Numarul de camere: 2
Anul constructiei: 1980
Etaj: 4

Descriere anunt

Va oferim spre vanzare apartament cu 2 camere in zona BIG.
Apartamentul este de comandat, are suprafata de 40 mp.
Se situeaza la etajul 4, la nici 2 minute de mijloacele de transport.
Apartamentul este finisat si mobilat clasic.
Pentru vizionari si informatii suplimentare, nu ezitati sa ne contactati!

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

Particularitati

- balcon

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

- conducta de gaze naturale

Imprejurimi

- transport public

C2: link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-2-camere-XBRF1007B?lista=82494430&listing=1&imoidviz=3121960814>

imobiliare.ro

84.000 EUR - Oportunitate de investitie! Apartament cu 2 camere in Manastur, 0% COMISION!

84.000 EUR - Oportunitate de investitie! Apartament cu 2 camere in Manastur, 0% COMISION!

Salvati

Adauga notă

NEO IMOBILIARE

0751.102.404

Alte telefoane:

0751.470.646

Contacteaza pe WhatsApp

Pentru o identificare corecta comunicati cu agentul nostru XBRF1007B, de pe imobiliare.ro

Trimite

Telefon

Numara 1511

Adresa si telefonul meu

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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

? Apartament spre vanzare in cartierul Manastur!

? 2 Camere

? Manastur - Strada Padin

? 52 mp

Avem placerea sa va prezentam spre vanzare un apartament cu 2 camere ! Apartamentul este decomandat in circuit si dispune de o suprafata utila de 52 mp + balcon si este compartimentat astfel: camera de zi, bucatarie, dormitor, hol si o baie.

Acesta se afla la etajul 3 al unui imobil cu 10 etaje. Este dotat cu centrala proprie, geamuri termopan, iar balconul este inchis. Apartamentul se afla in apropiere de magazine, scooli, spatii verzi, farmacii si la 15 minute de centrul orasului.

Imobilul este clasic si necesita renovare.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare va asteptam sa ne contactati la numerele de telefon afisate.

Caracteristici

Nr. camere:	2	Structură rezistență:	caramida
Suprafață utilă:	51 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață construită:	66 mp	Regim înălțime:	P+10E
Compartimentare:	circular	Nr. balcoane:	1
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 3/10		
Nr. băi:	1		

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

Specificatii

Utilitati

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

Finisaje

- Stare interior: Necesita renovare
- Podele: Gresie, Parchet
- Pereti: Vopsea lavabila

Dotari

- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Mobilat: Complet
- Electrocasnice: Frigider, Aragaz
- Dotari imobil: Interfon

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate

Alte detalii preț

Comision: 2%

Disponibilitate proprietate

Imediat

C3: link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-apartament-2-camere-decomandat-zona-big-manastur-cluj-napoc-IDne9f.html>

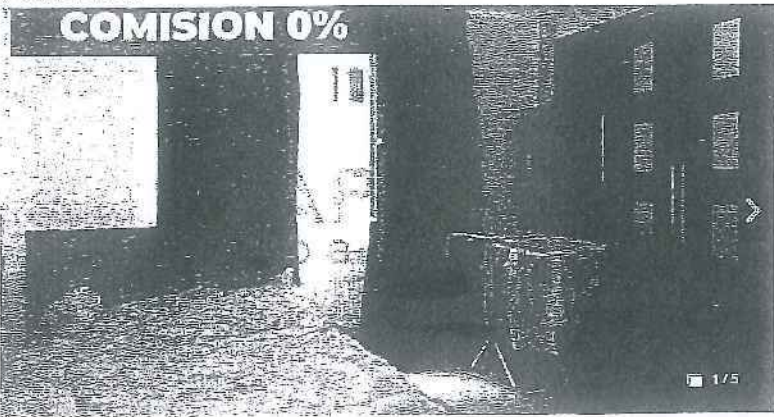
storia Anunturi Anunturi rezidentiale Companii Blog Credite Carduri de debit Contul meu Anunturi

[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare Cluj > Cluj-Napoca > Manastur > Vanzare apartament 2 camere decomandat, zona Big, Manastur, Cluj-Napoca

Vanzare apartament 2 camere decomandat, zona Big, Manastur, Cluj-Napoca

79 900 €
1737 €/m²

COMISION 0%



Monica Tomşa
770 Anunțuri imobiliare

Sunt interesat de acestă proprietate și
aș dori să știu mai multe informații
într-o de a oferi o vizită. Mulțumesc!

Sunt interesat de acestă proprietate și
aș dori să știu mai multe informații
într-o de a oferi o vizită. Mulțumesc!

Adresa: Cluj-Napoca, zona Big, Manastur, Cluj-Napoca

Online Services S.R.L. - Interimul mult

Vreau sa primesc oferta scrisă

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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 46 m²
 Tip locuinta: locuinta noua
 Compartimentare: decomandat
 Numarul total de etaje: 10

Suprafata utila (m²): 40.00
 Tip proprietate: apartament
 Anul constructiei: 1978
 Numarul de bai: 1

Numarul de camere: 2
 Stare: nou
 Orientare: nord si vest
 Etaj: Parter

Descriere anunt

Capital Imobiliare va propune spre vanzare un apartament cu 2 camere decomandat, zona Big, Manastur, Cluj-Napoca.

Proprietatea dispune de 40 mp, iar compartimentarea este urmatoarea: 1 living, 1 dormitor, 1 bucatarie, 1 debara, 1 baie si 1 hol. De asemenea in pretul apartamentului este inclusa si 1 boxa la subsol.

Apartamentul se vinde mobilat si utilat conform pozelor.

Nu percepem comision de la cumparatori

Particularitati

- bucatarie utilata

Infrastructura

- lift
- apa curenta
- electricitate
- canalizare

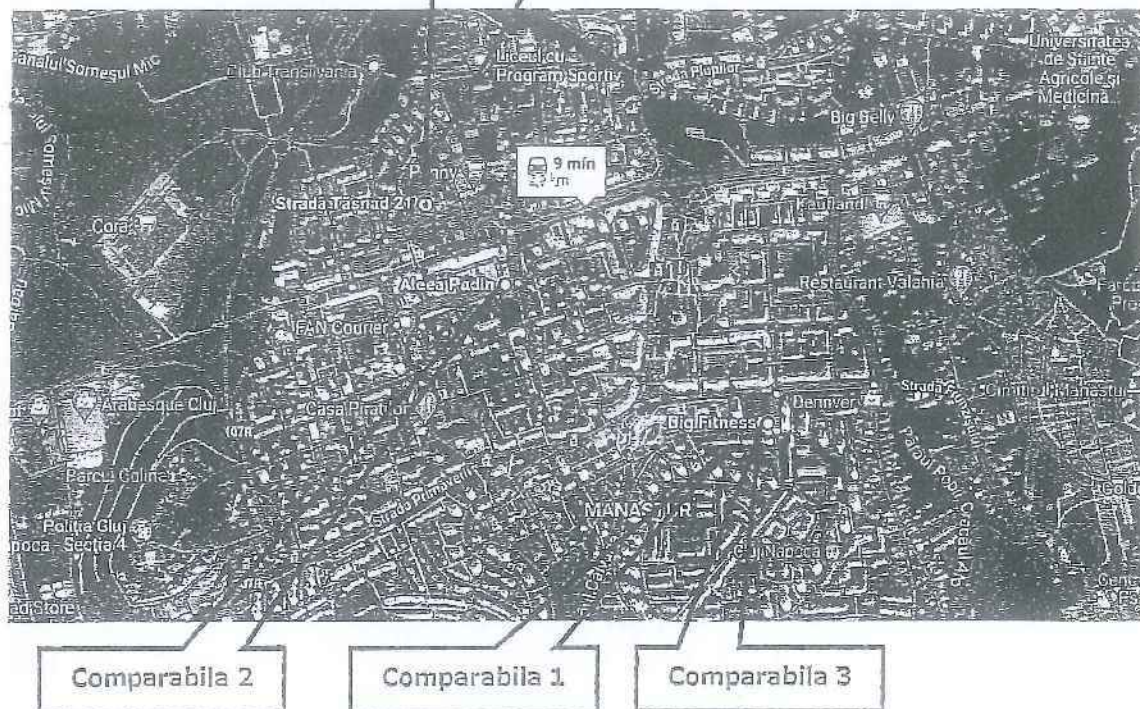
Comoditati

- centrala termica

Tip Oferta

- negociabil

Proprietatea de evaluat:



28

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte metoda capitalizarii, chiar daca este aplicata ca singura metoda poate oferi o opinie care se apropie cel mai mult de valoarea de piata.

Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare.

Abordarea prin metoda comparatiei directe:

- cladiri:

97211 euro

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară/diverse surse și a concluziilor de mai sus estimez că valoarea imobilului evaluat pe care trebuie să o ia în considerare beneficiarul lucrării -

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - să pornească de la valorile:

97211 euro,echivalent: 479085 lei,

la cursul BNR valabil la data de referinta
(valoarea nu contine TVA)

Anexe:

1. Acord privind sfera si continutul evaluarii:

La începutul procesului de evaluare, evaluatorul a comunicat clientului termenii de referință ai evaluării care au fost agreeți de acesta. Cuprinsul documentul este redat în continuare:

1. Identificarea proprietății imobiliare implicată în evaluare

Identificarea proprietății subiect se va face împreună cu reprezentantul din teritoriul Primăriei Cluj-Napoca.

Datele preluate din actele puse la dispoziție de client reprezintă date de intrare, informații relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra în sarcina evaluatorului.

2. Identificarea drepturilor de proprietate care trebuie evaluate

În general prin drept de proprietate se înțelege dreptul de a poseda, a folosi și a culege fructele, cât și de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliară. În cazul nostru Primăria Cluj-Napoca detine, proprietatea asupra acestor clădiri, în mod deplin.

3. Destinația evaluării și orice limitări în acest sens

Destinatarul este clientul/achizitorul serviciului de evaluare: *MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și orice alt utilizator agreeat de acesta, cu restricție de nepublicare a evaluării sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.*

4. Identificarea oricărui subcontractanți (colaboratori) sau agenți și a contribuției lor

Nu este cazul.

5. Definiția tipului de valoare cerut

Definiția valorii de piață conform *Standardului de Evaluare a Bunurilor, editia 2020, în vigoare la data evaluării:*

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotarat, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. prețul se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; costul reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.

6.1 data la care este valabilă valoarea estimată -data raportului de evaluare

7. Identificare a sferei/dimensiunii evaluării și a raportului de evaluare

8. Identificare a oricărui condiționări și condiții limitative pe care s-a bazat evaluarea:

8.1 determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății evaluate:

Având în vedere scopul evaluării se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;

8.2 Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, valabile atât în prezent, cât și la date anterioare.” În motivarea celor de mai sus ANEVAR sustine ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

Click Eval SRL

Raport de evaluare-proprietate imobiliara tip rezidential, apartament cu 2 camere si dependinte

8.3 Acceptarea unor localizari aproximative a ofertelor, la nivel de zonare (rezidential,industrial,agricol) a localitatii.

8.4 *Inspectia pe teren* efectuata de evaluator insotit de reprezentantul Primariei Cluj-Napoca, se va realiza atat din interior cat si din exterior cladirii.

2. Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 250173-C2-U14 Cluj-Napoca

Nr. carte 90699
Zona 20
Luna 04
Anul 2021

Cod verificare
100103607355



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Tășnad, Nr. 21, Et. 4, Ap. 13, Jud. Cluj

Parti comune: fundatia, pereti exteriori, plansee, acoperis terasa, fatada, holuri de intrare, casa scarii, uscatoria, instalatii comune RTV, trotuar de protectie in jurul blocului, bransamente pana la 5 m de bloc, subsol tehnica

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Top: 21548/2/2/XIII	-	57,05	289/10000	17/610	compus din: 2 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 vestibul, 1 degajament, 1 camera de alimente, 1 debara, 1 balcon, cu suprafata utila de 57,05 mp, cu p.l.c. 2,89/100.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
59254 / 21/04/2015 Inscris Sub Semnatura Privata Nr. 384032/453, din 10/12/2014 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA (Inscris sub semnatura privata nr. 11217/453/14-01-2015 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA):	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, in administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Datele, informatiile și continutul 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 CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj-Napoca.

Carte Funciară Nr. 250176-C2-U14 Comuna/Oraș/Municipiul: Cluj-Napoca

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresă: Loc. Cluj-Napoca, Str. Tasnad, Nr. 21, Et. 4, Ap. 13, Jud. Cluj
 Părți comune: fundatia, peretii exteriori, plansee, acoperis terasa, fatada, holuri de intrare, casa scarii,
 uscatoria, instalatii comune RTV, trotuar de protectie in jurul blocului, bransamente pana la 5 m de bloc,
 subsol tehnica

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
AI	Top: 21548/2/2/XIII		57,05	289/10000	17/610	compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 vestibul, 1 degajament, 1 camera de alimente, 1 debara, 1 balcon, cu suprafata utila de 57,05 mp, cu p.l.c. 2,89/100.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.anapi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,

20/04/2021, 16:14

538994 / 09.11.2020

ACT ADIȚIONAL

Nr 1 la contractul de închiriere 309339 / 07.07.2017

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipal Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A300530XXX, reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC în calitate de LOCATOR și GAVRIȘ ALEXANDRA-LĂCRĂMIOARA C.M.P. cu domiciliul în

Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria eliberat de SPCLF CLUJ-NAPOCA la data 21.08.2018, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod de procedură civilă, Cod de procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000 actualizată, Legea nr. 241/2001, O.U.G. nr. 44/2009, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, O.G. nr. 43/2014, Certificat căsătorie seria CV nr. 730086, cerere nr. 324397/24.06.2019, cerere nr. 330964/26.06.2019, cerere nr. 373914/22.07.2019, Declarație notarială nr. 2261/29.10.2020, Declarație notarială nr. 2262/29.10.2020, cerere nr. 538994/30.10.2020.

Părțile convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică numele locatarului cu urmărirea căsătoriei și se reglementează termenul locațiunii, astfel:

1. Se modifică Cap. I, alin. 2 din contractul de închiriere, în sensul modificării numelui locatarului din MAGY ALEXANDRA-LĂCRĂMIOARA în GAVRIȘ ALEXANDRA-LĂCRĂMIOARA conform certificatului de căsătorie seria

2. Se modifică Cap. II, art. 3 din contractul de închiriere, care va avea următorul conținut:

„Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriș și familia sa compusă din 1 persoană, ținând fiind doamna Gavriș Alexandra-Lăcrămioara, potrivit Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.”

3. Se modifică Cap. III, art. 5 din contractul de închiriere privind termenul locațiunii, astfel: „Termenul de închiriere este de la data de 30.10.2020 până la momentul la care printr-un act normativ vor fi reglementate condițiile de prelungire/cuantum folosință imobil.

La data reglementării termenului și a condițiilor de locațiune/cuantum folosință imobil se va proceda la

modificarea semnificativă a condițiilor de închiriere în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

4. Cu încheierea Anexa nr. 2 prezintă lista de calcul, parte integrantă din conținutul de încheiere, conform Anexei nr. 3 la prezentul contract.

5. Restul prevederilor contractuale sunt în deschidere.

6. Prezentul act adițional face parte integrantă din conținutul de încheiere și se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR,
EMIL BOG

LOCATAR,
NOME GAVRIȘ
PRENUME ALEXANDRA
LĂCĂȘĂ IOANA
SEMĂTURĂ

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOGRĂȘAN

DATA
14.10.2023

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE
CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
LUCIA-ROXANA LĂPUȘAN

D.P.M.E.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
IDILIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚIU
TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RĂDICA FERREZAN

ÎNTOCMIT,
ADRIANA MIRON

Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 1 / 09.11.2020, parte integrantă

din contractul de închiriere

309339 / 07.07.2017

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, str: TĂȘNAD, nr 21, ap. 13, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

- a) situat la nivelul -
 b) încălzire cu **TERMOFICARE - DA**
 c) apă curentă în locuință - **DA**
 d) canalizare în locuință - **DA**
 e) instalație electrică - **DA**
 f) construite din materiale inferioare - **NU**

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	Camera	20.00	20.00	0
2	Camera	14.82	14.82	0
	Total	34.82	34.82	0
3	Bucătărie	8.25	8.25	0
4	Camara	2.00	2.00	0
5	Baie	4.20	4.20	0
6	Debara	1.10	1.10	0
7	Vestibul	4.48	4.48	0
8	Degajament	2.20	2.20	0
	Total	22.23	22.23	0
9	Balcon	4.68	4.68	0
	Total	4.68	4.68	0
Suprafața totală locuința - 57.05				
Suprafața teren curte aferent -				

B

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta la)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere la)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	GAVRIȘ ALEXANDRA-LĂCRĂMIȘOARA	TITULAR	1987	1431.00
2	BIJI VĂLEAN ALEXANDRU	FRATE	1993	1037.00

LOCATOR,

LOCATAR,

a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri

b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire

c) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă

d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) CAMERA - 20.00, CAMERA - 14.82, BUCATARIE - 8.25, CAMARA - 2.00, BAIE - 4.20, DEBARA - 1.10, VESTIBUL - 4.43, DEGAJAMENT - 2.20, BALCONI - 4.68

h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.

Anexa la Hotărârea nr. 721/2021 cuprinde un număr de 36 pagini.

Șef serviciu,
Raluca FerezanConsilier,
Doina Boca