CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

# HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii nr. 640/2019
(vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionaș Nastasia)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 640/2019 (vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionaș Nastasia) – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 424353/1/27.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 425090/451/27.03.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea Hotărârii nr. 640/2019 (vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionaș Nastasia);

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 nr. 416990/451/23.03.2023 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, de Adresele nr. 945737/45/29.12.2022 și nr. 410289/45/21.03/2023, prin care doamna Simionaș Nastasia își exprimă acordul cu privire la actualizarea prețului de vânzare și modul de achitare a acestuia;

Potrivit dispozițiunilor 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. I.** Se aprobă modificarea art. 2 al Hotărârii nr. 640/2019, în sensul că se însușește Raportul de evaluare întocmit de către Societatea Neoconsult Valuation S.R.L., la data de 7.12.2022, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. II.** Se aprobă modificarea art. 3. (1) al Hotărârii nr. 640/2019, în sensul că prețul de

vânzare a locuinţei situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, stabilit de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea şi vânzarea locuinţelor din fondul locativ de stat, la data de 23.03.2023, este de 93.000 de euro şi va fi achitat în rate lunare, pe o perioadă de 25 de ani, cu un avans de 10% şi dobândă calculată în condiţiile prevederilor art. 11 alin. (2) din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**Art. III.** Se aprobă completarea art. 4. (1) al Hotărârii nr. 640/2019 cu litera d), care va avea următorul conţinut:

„d) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul şi membrii familiei sale vor prezenta o declaraţie notarială, în sensul că nu au o altă locuinţă proprietate personală."

**Art. IV.** Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 640/2019 privind vânzarea locuinţei situate în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, rămân neschimbate.

**Art. V.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia Patrimoniul municipiului şi evidenţa proprietăţii, Direcţia Economică şi Direcţia Juridică.

Preşedinte de şedinţă,
Ec. Dan Ştefan Tarcea

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roşca

Nr. 161 din 4 aprilie 2023
(Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi)

Anexă la Hotărârea nr. 161/2023

NEOCONSULT VALUATION

**Head Office:** Bdul Natiunile Unite, nr 4, bl 107A, sc 1, et 4, ap B4, sector 5 , Bucuresti
**Cluj-Napoca:** Str. Deva, nr. 1-7, ap. 3
**Tel:** 0786 130 650 Fax: 021 367 49 30
**Email:** office@neoconsult.ro
**Web:** www.neoconsult.ro

Nr raport NCV 5411 / 07.12.2022

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP REZIDENȚIAL:
## - Apartament cu 3 camere –
## situat în
## Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj, cod poștal 400682




ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

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

SOCIETATEA NEOCONSULT VALUATION S.R.L. CIF RO23814288 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

- Decembrie 2022 –

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.**

## PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

| | |
|---|---|
| Numele solicitanților | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA |
| Scopul evaluării | Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață, în vederea vânzării, a apartamentului nr. 35, situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, înscris în C.F. nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, identificat cu nr. topografic 23457/S/XXXV. |
| Proprietar | STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca – cotă actuală 1/1 |
| Data inspecției | 07.12.2022 |
| Data evaluării | 07.12.2022 |
| Tipul proprietății | Rezidențial - Apartament cu 3 camere |
| Adresa proprietății | Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj, cod poștal 400682 |

Descriere conform CF (Proprietar(i), Numar cadastral/topo, Numar Carte Funciara)

| Nr. Crt. | Nr. CF | Nr. Cad. / Top. | Adresa conform CF | Descriere conform CF | Proprietar(i) | Suprafețe (mp) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Su apartament | Su balcon |
| A1 | 261131-C1-U35 Cluj-Napoca | Top.: 23457/S/XXV | Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj | Apartament nr. 35, compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament, cu suprafața utilă de 55,56 mp, un balcon de 2,85 mp, cu părți indivize comune în cotă de 28/1000 părți. Teren în folosință în cotă de 18/640 părți. | STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca - cotă actuală 1/1 | 55.56 | 2.85 |

| | | |
|---|---|---|
| Lista actelor de proprietate | | Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca<br>Fișa suprafeței locative<br>Releveu apartament<br>(A se vedea Anexe) |
| Situația / utilizarea actuală a imobilului | | Situația ocupanților: Ocupat de chiriaș |
| | | Contracte de concesiune / închiriere / comodat: - |
| Suprafețe (mp) | Apartament | 55.56 mp, la care se adaugă un balcon de 2,85 mp |
| | Teren | Teren în folosință în cotă de 18/640 părți. |
| Descrierea zonei si a amplasamentului | | Proprietatea este amplasată în cartierul Mănăștur, pe Aleea Moldoveanu, nr. 17, la aprox. 300 ml de Winmarkt și alte puncte de interes ale cartierului.<br>În zonă se regăsesc case, preponderent blocuri cu regim de înălțime P+4E-P+8E, biserici și școli, grădinițe, farmacii, numeroase magazine la parter de imobil, supermarket-uri, sedii bancare, Cinema Dacia, stații de transport în comun etc.<br>Proprietatea are un regim de înălțime S+P+4E și este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele localității.<br>Accesul este facil, realizându-se din strada Aleea Moldoveanu - drum public, cu o bandă pe sensul unic de mers, asfaltat, cu utilități complete. |
| Anul construirii (anul PIF) | | 1977 |
| Tip constructie (structura) | | Construcție rezidențială de tip bloc de locuințe colective<br>Regim de înălțime: S+P+4E<br>Structură: fundații din beton armat<br>Structură de rezistență: în cadre din beton armat<br>Închideri perimetrale: plăci prefabricate din beton |

| | |
|---|---|
| | Planșee din beton armat<br>Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă<br>Termosistem exterior: nu (la apartamentul subiect)<br>Finisaj exterior: tencuieli decorative<br>Ușă de acces în imobil din PVC cu geam termopan<br>Blocul dispune de interfon – nu deține lift<br>Aspect exterior: îngrijit<br>Aspect interior: îngrijit<br>Descriere privind starea tehnică generală: bună |
| Descriere apartament evaluat<br><br>(inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere) | TÂMPLĂRIE:<br>Exterioară: din lemn cu geam din sticlă;<br>Interioară: lemn/lemn cu geam din sticlă;<br>Ușa de acces în apartament este metalică – tip antiefracție;<br>FINISAJE:<br>La data inspecției, apartamentul avea finisaje clasice-inferioare, astfel:<br>Pardoseli: gresie în baie, linoleum + covoare în restul încăperilor, ;<br>Pereții au zugrăveli lavabile în camere și pereți placați parțial cu faianță în baie și bucătărie (zugrăveli deteriorate pe alocuri).<br>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE:<br>De la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii;<br>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE:<br>Încălzire centralizată – termoficare, se realizează cu ajutorul regiștrilor metalici.<br>Instalații, existente, funcționale, cu corpuri si accesorii<br>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ/CANALIZARE:<br>De la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii.<br>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE:<br>De la rețeaua municipală, existente, funcționale.<br>Alimentează aragazul.<br>NECESAR DE INVESTIT:<br>Nu este cazul. |
| In cazul cladirilor in curs de executie:<br>- gradul de finalizare a constructiei<br>-valoarea costurilor de finalizare a constructiei | Nu este cazul |
| Descriere teren | Deschidere la Aleea Moldoveanu, drum public |
| Accesul către proprietate: | Tip drum de acces<br>[X] Public – Aleea Moldoveanu<br>[ ] Privat (cota indiviza din drumul de acces)<br>[ ] Servitute<br>[ ] Nu are acces reglementat<br>[ ] Altele |

| Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de | Tip retele / instalatii | | | Distanta |
|---|---|---|---|---|
| | Electrice | | X | Pe proprietate |
| | Incalzire | | X | Pe proprietate |
| | Alimentare cu apă | | X | Pe proprietate |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| utilitati. | Alimentare cu gaz metan | X | | Pe proprietate |
| | Canalizare | X | | Pe proprietate |
| Abateri de la CF: | Nu sunt | | | |
| Exista modificări interioare | ☐ DA ☒ NU | | | |
| Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire | ☐ DA ☒ NU<br>Costul de demolare al acestora este de RON ..... EUR ..... | | | |
| Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute) | Nu este cazul | | | |
| Concluzie privind imobilul evaluat | Aspect normal, utilități complete.<br>Stare tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este bună.<br>Imobilul nu face parte din lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; și nu face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu. | | | |

| | | |
|---|---|---|
| OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ (CU TVA) | 93.000 euro | 456.872 lei |
| OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ (FĂRĂ TVA) | 78.151 euro | 383.926 lei |
| Valoarea unitară proprietate cu TVA | 1.673,87 euro | 8.223,03 lei |
| Valoarea unitară proprietate fără TVA | 1.406,61 euro | 6.910,11 lei |
| Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/eur – curs BNR) | 4,9126 | |

Evaluator:

NEOCONSULT VALUATION

**MARIUS ȘUFANĂ**
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI
*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*

**BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE**
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI
*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*

## PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

**Data:** 07.12.2022

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

- Unitatea individuală - Apartamentul nr. 35, descris conform Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, anexat, după cum urmează:

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

| Nr.cerere | 3913 |
|---|---|
| Ziua | 13 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2015 |

ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE**

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

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

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

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata construita (mp) | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cota teren | Observatii / Referinte |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | Top: 23457/ S/ XXXV | - | 55,56 | 28/ 1000 | 18/ 640 | Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament , 1 balcon cu S de 2,85 mp, cu Su= 55,56 mp, cu p.i.c. 2,8/100 din cf. col. 138774. Teren în folosință 18/640 parte. |

**B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | | Observatii / Referinte |
|---|---|---|
| 157447 / 06.11.2014 | | |
| Act administrativ nr. 357184/453, din 30.10.2014, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, act administrativ nr. LISTA DE INVENTAR/31-12-2013 emis de PRIMĂRIA MUN.CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 420899/453/24-11-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act normativ nr. HG 969/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. HOT. 548/08-07-1999 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 18/19-02-1991 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1<br>1) STATUL ROMÂN, în administrarea<br>2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA | A1 | - |

**C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind desmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinte |
|---|---|
| NU SUNT | |

**Scopul evaluării** – Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață, în vederea vânzării, a apartamentului nr. 35, situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, înscris în C.F. nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, identificat cu nr. topografic 23457/S/XXXV.
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 PATRIMONIU ȘI CADASTRU

**Data de referință** a evaluării este 07.12.2022. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4.9126. Inspecția proprietății a fost realizată în 07.12.2022, 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 intocmit 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 abordarilor** aplicate sunt **(valorile sunt cu TVA):**

- **Abordarea prin piață :** **93.000 EUR, echivalent 456.872 lei**
- **Abordarea prin venit:** **94.800 EUR, echivalent 465.714 lei**

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

## 93.000 EUR (echivalent 456.872 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

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI
*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI
*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*

# CUPRINS

**PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII** ..... **2**
PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII ..... 6
IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI ..... 9
SUBIECTUL EVALUĂRII ..... 10
SCOPUL EVALUĂRII ..... 10
DREPTURI DE PROPRIETATE (CONFORM DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE) ..... 10
INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI ..... 11
UTILIZAREA EVALUĂRII ..... 11
STANDARDE DE EVALUARE ..... 11
BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE ..... 11
AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR ..... 12
CLIENT ..... 12
DESTINATAR ..... 13
DATA EVALUĂRII ..... 13
DATA INSPECȚIEI ..... 13
MONEDA RAPORTULUI ..... 13
INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE ..... 13
IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE ..... 13
RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI ..... 15
CLAUZA DE NEPUBLICARE ..... 15
ABATERI DE LA STANDARDE ..... 16
**PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR** ..... **17**
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE ..... 17
DATE PRIVIND ZONA, VECINĂTĂȚILE ȘI LOCALIZAREA. ..... 17
IDENTIFICAREA ZONEI ÎN LOCALITATE. TIPUL DE DEZVOLTARE AL ZONEI ..... 19
RISCURI DE MEDIU ..... 21
REȚELE DE UTILITĂȚI EXTERIOARE ..... 21
ACCES ..... 22
DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ..... 23
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR. SUPRAFEȚELE PROPRIETĂȚII EVALUATE ..... 23
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ..... 24
PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR ..... 31
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE ..... 31
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ ..... 31
ABORDAREA PRIN VENIT ..... 43
ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ..... 45
PARTEA A V-A - ANEXE ..... 46
ANEXA 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII ..... 47
ANEXA 2 - EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ ..... 52
ANEXA 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII ..... 79
ANEXA 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI ..... 84

## 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 (Uniuliea Națională a Evaluatorilor Autorizati 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 – ȚIRIAC 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:

NEOCONSULT VALUATION

SOCIETATEA NEOCONSULT VALUATION S.R.L. CIF RO23914258 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI
*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI
*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*

## Subiectul Evaluării

Proprietatea evaluată – de tip apartament cu 3 camere, situată în Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj, identificată în Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca.

Proprietatea subiect este situată în imobil cu regim de înălțime S+P+4E, cu caracter rezidențial, descrisă conform CF și documente puse la dispoziția evaluatorului și anexate, după cum urmează:

| Nr. Crt. | Nr. CF | Nr. Cad. / Top. | Adresa conform CF | Descriere conform CF | Proprietar(i) | Suprafețe (mp) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Su apartament | Su balcon |
| A1 | 261131-C1-U35 Cluj-Napoca | Top.: 23457/S/XXXV | Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj | Apartament nr. 35, compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament, cu suprafața utilă de 55,56 mp, un balcon de 2,85 mp, cu părți indivize comune în cotă de 28/1000 părți. Teren în folosință în cotă de 18/640 părți. | STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca - cotă actuală 1/1 | 55.56 | 2.85 |

## Scopul Evaluării

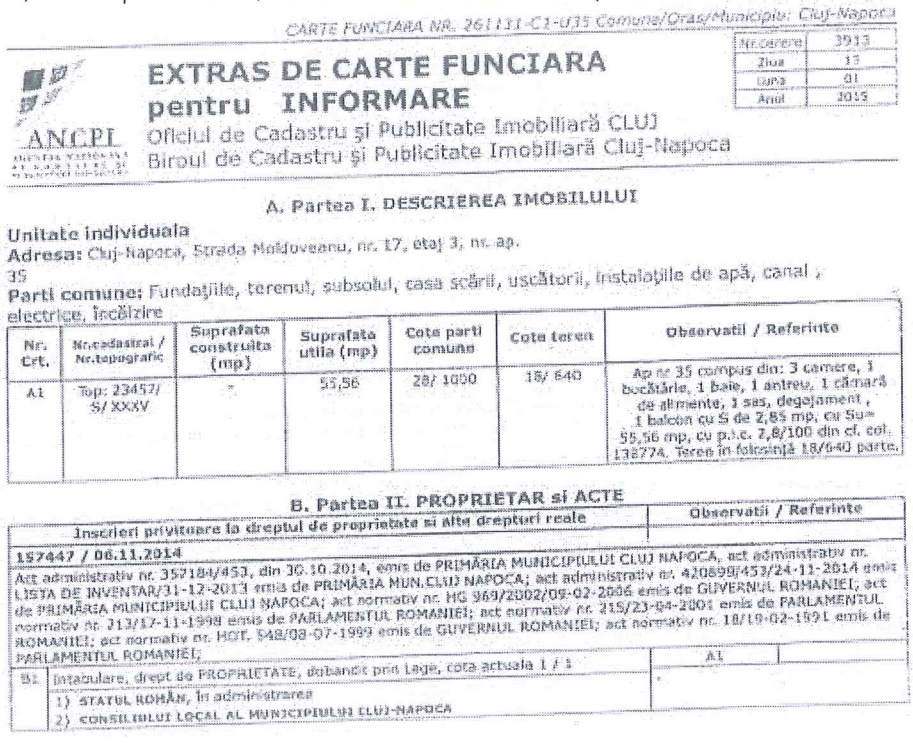
Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață, în vederea vânzării, a apartamentului nr. 35, situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, înscris în C.F. nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, identificat cu nr. topografic 23457/S/XXXV.

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 Dispozitie)

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat: absolut, integral, al proprietarului STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca - cotă actuală 1/1.

Situația privind Cartea Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, din data 13.01.2015, anexat prezentului, din care s-au extras datele prezentate.



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

| Nr.cerere | 3913 |
|---|---|
| Ziua | 13 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2015 |

ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE**

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

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

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

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata construita (mp) | Suprafata utila (mp) | Cota parti comune | Cota teren | Observatii / Referinte |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | Top: 23457/ S/ XXXV | - | 55,56 | 28/ 1000 | 18/ 640 | Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament, 1 balcon cu S de 2,85 mp, cu Su= 55,56 mp, cu p.s.c. 7,8/100 din cf. cot. 138774. Teren în folosință 18/640 parte. |

**B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | Observatii / Referinte |
|---|---|
| **157447 / 06.11.2014** | |
| Act administrativ nr. 357184/453, din 30.10.2014, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, act administrativ nr. 420899/453/24-11-2014 emis LISTA DE INVENTAR/31-12-2013 emis de PRIMĂRIA MUN.CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 420899/453/24-11-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act normativ nr. HG 969/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. HOT. 548/08-07-1999 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 18/10-02-1991 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1<br>1) STATUL ROMÂN, în administrarea<br>2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA | A1 |

A fost evaluat dreptul de proprietate absolut/integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.
Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentatate); nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate; nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptul de proprietate.

## Inscrieri Privitoare La Sarcini

Conform Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, pus la dispozitia evaluatorului, proprietatea este liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinte |
|---|---|
| NU SUNT | |

## Utilizarea Evaluării

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

## Standarde De Evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022:
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

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață.
Valoarea de piață este comentată amănunțit în SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS – 104), fiind definită astfel:

- *"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Nu s-a avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate", sau a unui alt tip de valoare decât cea de piață.

- **Modalități de plată:** Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).
- **Moneda raportului:** Conform uzanțelor, opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro; în general, piața specifică se raportează (ca tranzacții și oferte), în monedă Euro; cursul mediu de schimb utilizat pentru conversie este cursul BNR valabil la data evaluării și prezentat în sinteză.

Valoarea exprimată în prezentul raport este valabilă numai în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

## Amploarea Investigațiilor

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
  - Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca;
  - Fișa suprafeței locative;
  - Releveu apartament.
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
  - Caracteristici fizice;
  - Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală;
  - Istoricul utilizării proprietății;
  - Funcționalitatea proprietății;
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
  - 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;
  - 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:
  - Proprietăți similare evaluate în trecut;
  - Proprietăți similare expuse pe piață;

Restricții documentare:
- Am avut la dispoziție Extrasul de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, în care este înscrisă proprietatea subiect, apartament nr. 35, cu nr. Top.: 23457/S/XXXV, deținută de STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca - cotă actuală 1/1.
A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate asupra proprietății, în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini, litigii sau alte aspecte care pot afecta valoarea.

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

## Client

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

**Destinatar**

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

**Data Evaluării**

07.12.2022

**Data Inspecției**

07.12.2022

**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 evaluarii – 4,9126 lei / euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

**Informații și Surse de Informații Utilizate**

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

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

B. Informații la care are acces evaluatorul

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

Bibliografie de specialitate.

**Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative**

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

1. Ipoteze semnificative:

- Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și in mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții in afara celor aratate 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 (in circuitul civil). Afirmațiile 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 inginerești 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

facut 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 buna utilizare a sa iar imbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și imbunătățirilor 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.
- 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;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerân datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în aces sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (schițe neavizate OCPI/ANCPI, extras de carte funciară); evaluatorul nu are

calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale semnificative:

- Nu sunt

## Responsabilitatea Față De Terți

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

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

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

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

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

## Clauza de Nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## Abateri de la Standarde

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

## PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR
### Identificarea Proprietății. Descriere Legală Conform Documente

**Ocupanți. Contracte de concesiune. Contracte de închiriere**

La data inspecției proprietatea subiect era ocupată, regăsindu-se în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, conform extrasului CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).

Conform extrasului CF, proprietatea este liberă de sarcini.

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:

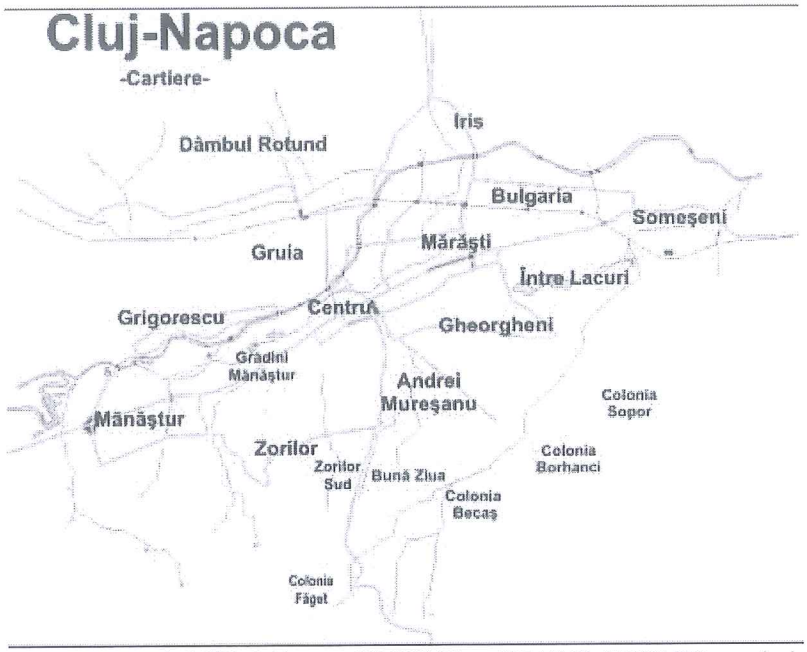
- Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca;
- Fișa suprafeței locative;
- Releveu apartament.

**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 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]

Dispunerea cartierelor clujene în 2006




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

[1] 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 acadamice 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.

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 specializata (dată de universitățile din oraș), vocația multiculturala a orașului, potențialul turistic, mediul de afaceri dinamic și rata scazuta 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.

Localizarea proprietății la nivelul localitatii este prezentată după cum urmează:



Sursa: www.googlemaps.ro

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

## Identificarea Zonei în Localitate. Tipul de Dezvoltare al Zonei

Proprietatea evaluată este situată în Municipiul Cluj-Napoca, pe Aleea Moldoveanu, cartier Mănăștur – zonă predominant rezidențială cu ambient civilizat și cu proprietăți complementare la distanță mică.

Mănăștur, în lucrările istorice mai ales Cluj-Mănăștur, (în maghiară Kolozsmonostor, în dialectul săsesc Appesdorf, în germană Abtsdorf, în trad. "Satul Abatelui") este din 1895 parte a municipiului Cluj. Localitatea Cluj-Mănăștur s-a format în jurul Abației Benedictine de aici, de unde-i provine și numele (atât în română, cât și în maghiară și germană).

Istoria cartierului merge departe in timp, pana in secolele IX – X, cand in jurul dealului unde se afla Biserica Calvaria, construita ca manastire benedictina, incepe sa se formeze satul Manastur. Potrivit cărților de istorie, Mănăștiurul a fost atestat documentar încă din anul 1063.

În perioada colonizării germane a Clujului, în Mănăștur a început să se formeze un grup de țărani liberi care deserveau mănăstirea benedictină. Cu trecerea timpului, alături de aceștia s-au adunat și mulți români, care însă, potrivit legilor acelor vremuri, nu aveau drept de a se așeza în cetatea Clujului.

Intreaga populatie a satului Manastur deservea abatia si era formata in mare parte din tarani agricultori. Numele satului si a cartierului de azi are la origine termenul maghiar „monostor", care inseamna mănăstire. In 1895, „satul mănăstirii" se unește cu Clujul, iar in 1965 începe demolarea caselor, pentru a se construi noul cartier muncitoresc de blocuri, dupa proiectele unor arhitecți nord-coreeni. Acesta nu a fost însa sfarșitul sau, dimpotriva: precum pasărea Phoenix, cartierul Mănăstur a renascut din propria sa cenusa si este astazi cel mai mare cartier rezidential din Cluj.

Abia în anul 1895 satul satul este inclus în componentă a orașului Cluj. Potrivit datelor din ultimul recensământ separat pentru Mănăștur, din anul 1890, din totalul de 3.099 de locuitori, 1.569 s-au declarat maghiari, 1.489 români, 16 germani, 5 slovaci. Astfel, la începutul secolului al XX-lea satul era unul mixt: româno-maghiar.

În timpul administrației maghiare din perioada 1940-1944 Mănăștiurul s-a aflat la o distanță de doar 1 kilometru de frontiera cu Regatul Român.

Frontiera era situată la acea vreme pe Dealul Feleacului, între Mănăștur și Feleac. Ca buni cunoscători ai locului, unii dintre mănăștureni s-au ocupat în perioada respectivă cu acțiuni de contrabandă și de trafic de persoane, în urma cărora au fost salvate viețile unor evrei.

În 1946 satul a sprijinit, alături de satele Someșeni și Florești, greva studenților din Cluj. Greva studențească de la Cluj a fost condusă de fostul mitropolit al Clujului, Bartolomeu Anania, pe când avea 25 de ani și era student în anul al II-lea la Medicină. Mănașturul a fost unul dintre principalele puncte de rezistență împotriva instaurării comunismului în zonă.

În perioada de început al comunismului satul era cunoscut pentru că la intrare (aproximativ în zona din fața fostei Fabrici de Bere) sătenii au instalat o pancartă pe care scria cu litere mari: „Până aici democrația, de aici Mănăștur!„. Democrația" se referea la „democrația populară", adică la dictatura instalată de comuniști.

În perioada 1965-1985 casele au fost demolate, iar pe teritoriul satului a fost dezvoltat actualul cartier Mănăștur.

Blocurile construite au fost oferite muncitorilor de la Combinatul de Utilaj Greu (CUG). Pentru popularea cartierului Mănăștur au fost aduși oameni de la sate din întregul județ. Tot în perioada comunismului a fost realizată și linia de tramvai care face legătura dintre Mănăștur și zona industrială a orașului Cluj-Napoca (Bulevardul Muncii).

Avand o populatie de aproximativ 120 000 de locuitori, Cartierul Manastur este cel mai mare cartier din oras si printre cele mai mari din tara.

In 2007 s-a construit Polus Center, cel mai mare centru comercial din Cluj si cel mai mare complex multifunctional pe un singur nivel din tara, cu o suprafata de 61.000 metri patrati, transformand Manasturul intr-un important cartier comercial al orasului.

In afara de Biserica Calvaria, o atractie turistica poate fi cartierul in sine, unde se poate vedea un exemplu etalon de arhitectura stalinista.

Cartierul Mănăștur se învecineaza, dintre cartierele vechi ale orasului, cu Centru, Plopilor și Grigorescu, iar dintre cartierele noi, cu Europa.

Cartierul Mănăștur are o infrastructura bine dezvoltata, reprezentata de strazi asfaltate, cu trotuare largi si spatii verzi.

La capitolul mijloace de transport cartierul Mănăștur sta foarte bine. Exista linii directe spre toate zonele Municipiului Cluj Napoca - Centru, Zorilor, Mărăști, Gheorgheni, Grigorescu, B-dul Muncii etc., atăt autobuze, troleibuze căt și linii de tramvai. Pentru locuitprii Cartierului Mănăștur sunt disponibile și cateva statii de taximetre.

Cele mai importante artere de circulatie sunt: Calea Florești și Calea Mănăștur care se continua cu str. Moților, B-dul . 21 Decembrie si str. Aurel Vlaicu, traversand astfel Municipiul Cluj Napoca și asigurănd legătura cu cele mai îndepărtate zone ale orașului.

In Mănăștur predomina blocurile de apartamente, lucru justificat de perioada in care a fost construit (anii '80).

Locuitorii cartierului Mănăștur beneficiaza de o gama larga de servicii si facilitati: primarie de cartier, gradinite, scoli, biserici, o piata agro-alimentara si centre comerciale(Billa, Profi, Penny, etc), farmacii, spitale, clinici private, hoteluri si pensiuni, restaurante si baruri, banci, oficii postale, etc.

Proprietatea este amplasată în cartierul Mănăștur, pe Aleea Moldoveanu, nr. 17, la aprox. 300 ml de Winmarkt și alte puncte de interes ale cartierului.

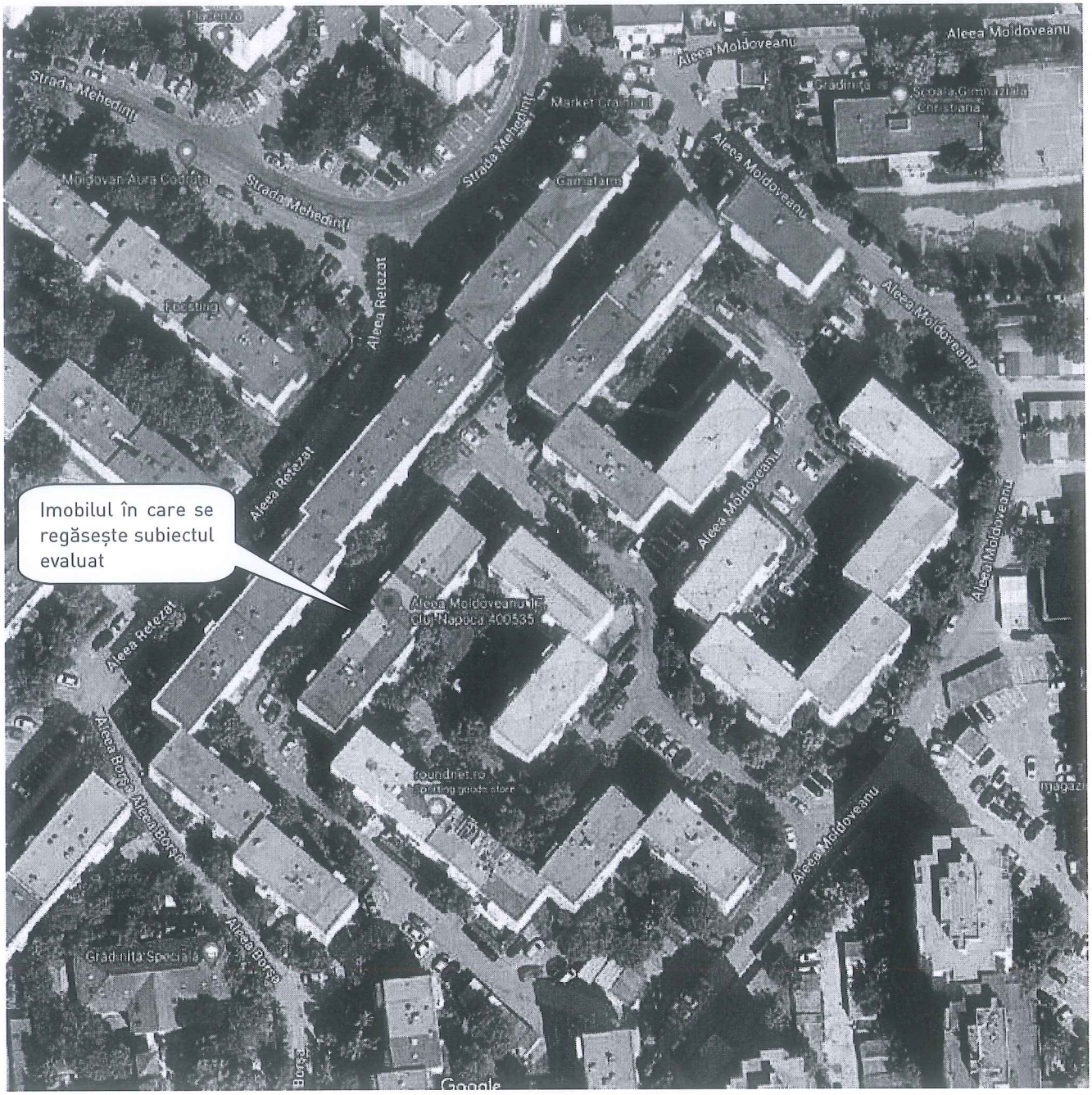
În zonă se regăsesc case, preponderent blocuri cu regim de înălțime P+4E-P+8E, biserici și școli, grădinițe, farmacii, numeroase magazine la parter de imobil, supermarket-uri, sedii bancare, Cinema Dacia, stații de transport în comun etc.

Proprietatea are un regim de înălțime S+P+4E și este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele localității.

Accesul este facil, realizându-se din strada Aleea Moldoveanu - drum public, cu o bandă pe sensul unic de mers, asfaltat, cu utilități complete.

Locația și dispunerea proprietății evaluate este favorabilă pentru utilizare rezidențială, utilizare prezentă.

Localizarea proprietății la nivelul zonei este prezentată după cum urmează:




Sursa: www.googlemaps.ro

## Riscuri De Mediu

Nu este cazul.

## Rețele de utilități exterioare

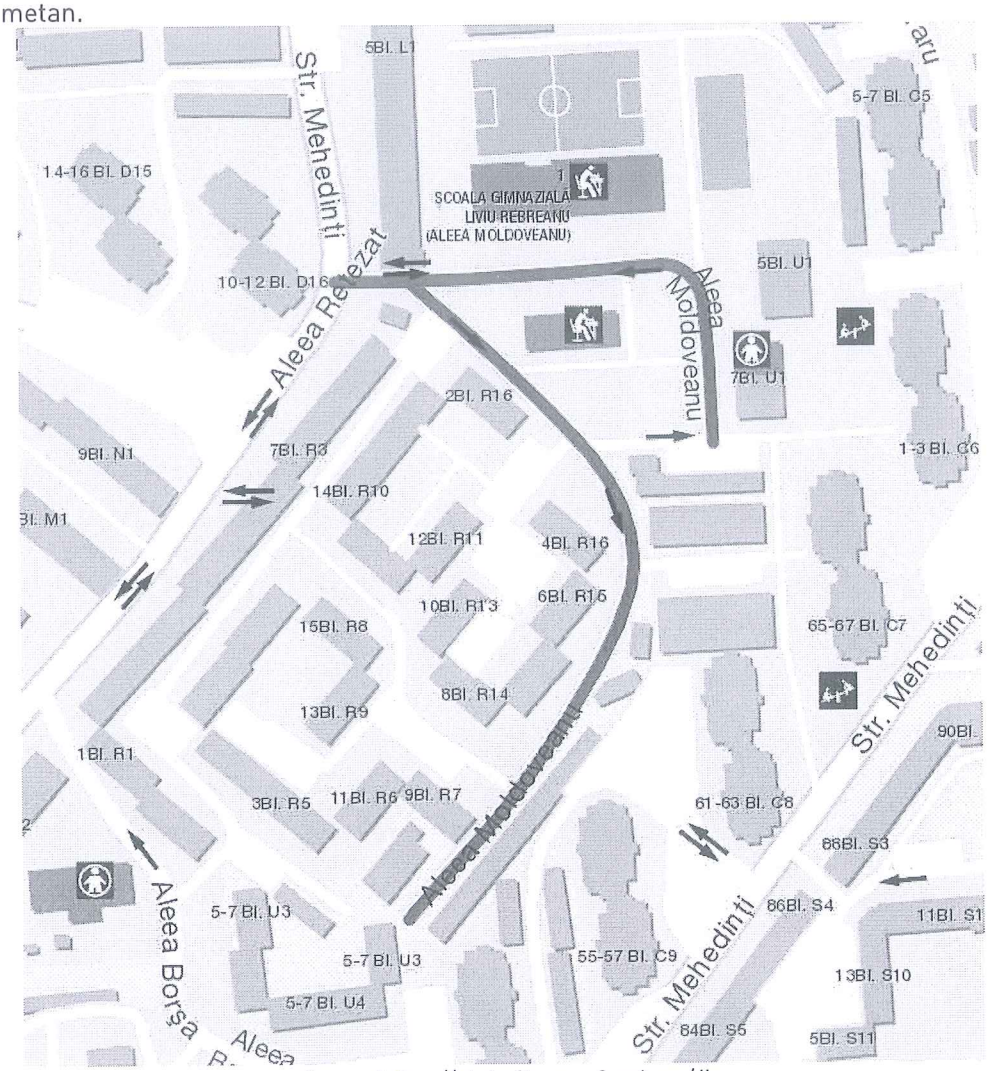
Utilitățile edilitare aferente zonei sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.
Utilități pe amplasament și de care dispune imobilul colectiv: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

## Acces

Accesul spre proprietate este facil, și se face din stradă publică, asfaltată, sistematizată – Aleea Moldoveanu - la care amplasamentul are front direct.

| Aleea Moldoveanu | |
|---|---|
|  |  |

Aleea Moldoveanu 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 amplasamentului

Proprietatea se regăsește în cartierul Mănăștur, imobilul în care se regăsește subiectul evaluat are un regim de înălțime S+P+4E, apartamentul situându-se la etajul 3. Terenul aferent imobilului aparținător este plan, neîmprejmuit, cu front direct la drum de acces public.

## Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Suprafețele proprietății evaluate

Descrierea constructivă a imobilului aparținător este următoarea:
Infrastructură: Fundații din beton armat;
Structură de rezistență: în cadre din beton armat;
Închideri perimetrale: plăci prefabricate din beton armat;
Planșee din beton armat;
Acoperișul este tip terasă cu hidroizolație bituminoasă;
Finisaj exterior: tencuială acoperită cu vopsea decorativă;
Termosistem exterior: nu;
Ușă de acces în imobil din PVC cu geam termopan și dispune de sistem interfon montat la data inspecției.

La data inspecției apartamentul evaluat era utilizat, cu utilizare rezidențială, era finalizat, finisat la exterior și la interior.

Caracteristicile constructive ale acestuia sunt următoarele:

| Element constructiv | Descriere |
|---|---|
| Tâmplărie | Exterioară: lemn cu geam din sticlă;<br>Interioară: lemn/lemn cu geam din sticlă;<br>Ușa de acces metalică – tip antiefracție |
| Finisaje exterioare | Tencuială acoperită cu vopsea decorativă. |
| Finisaje interioare | La data inspecției, apartamentul avea finisaje clasice-inferioare, astfel:<br>Pardoseli: linoleu în antreu, camere și degajament, gresie în bucătărie și baie;<br>Pereții au zugrăveli lavabile în camere și pereți placați parțial cu faianță în baie și bucătărie (zugrăveli deteriorate pe alocuri). |
| Instalații de apă-canalizare | Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii |
| Instalații sanitare | Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii |
| Instalații electrice | Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii |
| Instalații și dotări alimentare cu gaz metan | De la rețeaua municipală, existente, funcționale.<br>Alimentează aragazul |
| Incălzire | Incălzire centralizată – termoficare, se realizează cu ajutorul registrilor metalici. |

Starea tehnică generală constatată vizual a construcțiilor cu ocazia inspecției este bună.

## 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 piața 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 laansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care suntimplicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intreîntr-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.
Cu toate că au crescut vânzările de apartamente din unele județe, în octombrie față de cele din luna septembrie, totuși la nivelul întregii țări vânzările de proprietăți imobiliare au fost în ușoară scădere atât față de cele din luna precedentă, cât și față de cele din perioada similară a anului trecut. În a doua lună de toamnă au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 59.927 de imobile. Numărul lor este mai mic cu 3% față de cel din septembrie și mai mic cu 1,5% față de cel din octombrie anul trecut.
În ceea ce privește numărul de apartamente vândute, acesta a fost mai mic în octombrie cu circa 4% atât față de septembrie cât și față de octombrie anul trecut
Totuși, față de luna precedentă în octombrie au crescut vânzările de apartamente din București, Brașov, Cluj, Ilfov și Bihor – dintre județele din Top 10 al celor mai mari vânzări.
Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în octombrie 2022, în București – 13.315, Ilfov – 3.687 și Brașov – 3.126.
Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Olt – 136, Călărași – 269 și Alba – 294.
Numărul ipotecilor, la nivel național, în octombrie 2022, a fost de 22.267, cu 2.739 mai mic față de octombrie 2021.
Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 5.937, Timiș – 1.754 și – Ilfov – 1.652.
La polul opus se află județele Sălaj – 37, Covasna – 50 și Gorj – 61.
Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în a zecea lună a anului 2022 sunt Dolj – 1.053, Buzău – 866 și Galați – 723, potrivit ANCPI.[3]
Prețul locuințelor din țara noastră a scăzut în medie, la nivel național, cu 1,8% în trimestrul III față de cele trei luni anterioare.
Este primul trimestru în care se înregistrează o scădere a prețurilor locuințelor, după 7 trimestre consecutive de creștere.
Totuși, în orașe mari precum Timișoara, Brașov sau Iași au fost și creșteri.
"Ultimele trei luni au fost marcate pe de-o parte de o revenire a tranzacțiilor, după șocul războiului care a destabilizat considerabil piața rezidențială în trimestrul al II-lea, iar pe de altă parte de îngrijorările generate de creșterea costului finanțării.

[3] https://arenaconstruct.ro/usoara-scadere-a-vanzarilor-de-apartamente-la-nivel-national/

Dacă o parte din cumpărători au preferat să își amâne planurile de achiziție, observăm aceeași tendință și în ceea ce îi privește pe unii dezvoltatori – ritmul de construcție și de lansare de noi proiecte, desigur și din cauza obținerii cu întârziere a autorizațiilor de construire în câteva orașe mari, a scăzut", a declarat Daniel Crainic, director marketing Imobiliare.ro.

Raportul dintre cerere și ofertă se menține la nivelul anului trecut. Cele mai mari piețe rezidențiale din țară, atât după volumul cererii, cât și după cel al ofertei rămân București, Cluj-Napoca și Timișoara.[4]

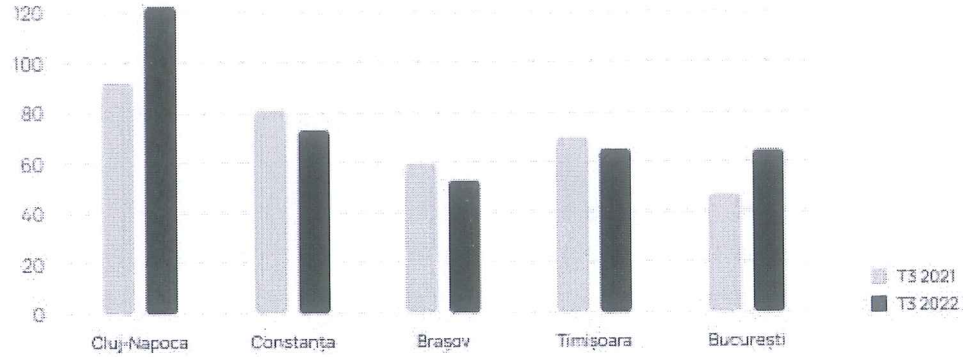
Având în vedere perioada medie de vânzare pentru un apartament, Brașov poate fi considerat, în momentul de față, drept cea mai activă piață pe plan național. Brașov este urmat, din acest punct de vedere, de București, Timișoara, Constanța, și, respectiv, Cluj-Napoca, arată raportul, care precizează că, raportat la perioada similară a anului anterior, trei din cele cinci centre regionale analizate au consemnat diminuări ale perioadei de vânzare.

O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul trecut și în Cluj-Napoca, unde acest indicator a ajuns la 109 de zile, mai bine de trei luni, în creștere considerabilă față de perioada necesară pentru vânzare în trimestrul 3 din anul trecut, când acesata era de 82 de zile.

În ce privește piața imobiliară din București, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul iulie-septembrie 2022, adică trimestrul 3 al anuluide 57,5 de zile. Spre comparație, în trimestrul al treilea din 2021, în Capitală erau necesare 42 de zile pentru încheierea unei tranzacții.

În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a scăzut de la 62 de zile anul trecut, la 58 de zile anul acesta, în vreme ce, în Brașov, o locuință a ajuns să fie tranzacționată, în medie, în 47 de zile, în scădere de la 53 de zile. În Constanța, acest indicator s-a diminuat ușor, de la 72 la 65 de zile în ultimele 12 luni.[5]

PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)




Sursa: Imobiliare.ro

Concluzii:

- Piața se reechilibrează după cea mai supraîncălzită perioada din ultimul deceniu.
- Piața oferă mai multe opțiuni de alegere pentru cumpărători, care pot negocia mai mult. Marjele de negociere au crescut față de prețurile solicitate inițial de către vânzători.
- Creșterea prețurilor de vânzare din ultimii ani au dus la dinamizarea sectorului închirierilor.
- Chiar dacă creșterea inflației, care a avut ca efect majorarea dobânzilor, a dus la încetinirea creditării, totuși sistemul bancar joacă în continuare un rol activ în piața imobiliara, finanțând atât cumpărătorii cat și dezvoltatorii.

[4] https://arenaconstruct.ro/pretul-locuintelor-prima-scadere-dupa-7-trimestre-consecutive-de-crestere/
[5] https://actualdecluj.ro/in-orasul-cu-cea-mai-scumpa-piata-imobiliara-din-romania-proprietarii-stau-peste-3-luni-pana-sa-si-vanda-locuintele-cel-mai-mare-interval-din-tara/

- În următoarea perioada ne așteptam ca prețurile din piața secundară să reacționeze mai mult la schimbările survenite în ultima perioadă, în timp ce prețurile apartamentelor noi sunt, deocamdată, mai puțin susceptibile unor variații mari de preț.
- Scăderea încrederii în evoluția economică, majorarea semnificativă a ratelor la creditele ipotecare, a costurilor utilităților și a inflației, amână atât deciziile de achiziție, pe toate segmentele pieței. Efectul pozitiv este totuși faptul că asta reduce din presiunea existentă în piața imobiliară.
- Din cauza lipsei de transparență a pieței și a neconsultării profesioniștilor imobiliari, vânzătorii se ghidează la stabilirea prețului cerut de anunțurile existente, și nu după prețurile de tranzacționare, ceea ce duce la blocaje în piață din cauza așteptărilor nerealiste.

### Definirea pieței specifice

Piata e caracterizata de o revenire la un ritm normal de activitate dupa lunile de scadere, si apoi de stagnare, iar anul acesta este unul atipic. În principalele centre economice ale tarii exista in continuare o crestere robusta, in corelatie cu tendintele generale economice.

În Cluj-Napoca, în luna Septembrie așteptările vânzătorilor s-au diminuat, cu -1%, ajungând la 2.394 euro pe metru pătrat util (față de 2.418 euro pe metru pătrat în august).
Apartamentele din blocurile vechi s-au ieftinit cu -0,7%. Acestea au ajuns să coste, în medie, 2.337 de euro pe metru pătrat (față de 2.354 de euro pe metru pătrat). Unitățile locative din cadrul noilor ansambluri rezidențiale au consemnat un minus de 1%, de la 2.473 la 2.448 de euro pe metru pătrat.[6]

Piața specifică a subiectului evaluat este reprezentată de apartamente cu trei camere situate în construcții vechi, localizate în cartierul Mănăștur și zone similare.

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).

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

[6] https://www.monitorulcj.ro/economie/103201-pretul-mediu-de-vanzare-al-apartamentelor-in-cluj-napoca-a-fost-2394-euromp-util-in-septembrie

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

## Ofertă

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

În Cluj-Napoca, în luna Septembrie așteptările vânzătorilor s-au diminuat, cu -1%, ajungând la 2.394 euro pe metru pătrat util (față de 2.418 euro pe metru pătrat în august).
Apartamentele din blocurile vechi s-au ieftinit cu -0,7%. Acestea au ajuns să coste, în medie, 2.337 de euro pe metru pătrat (față de 2.354 de euro pe metru pătrat). Unitățile locative din cadrul noilor ansambluri rezidențiale au consemnat un minus de 1%, de la 2.473 la 2.448 de euro pe metru pătrat.[7]
Per total, prețurile au mai scăzut puțin, semn că piața dă semne de oboseală, pe fondul creșterii dobânzilor și a prețurilor în general, dar și ca urmare a tendințelor speculative ale multor proprietari de a profita de prețul ridicat al pieței", au transmis specialiștii în imobiliare.

„În ultimele 3 luni, prețurile au atins un prag maxim, de 2.137 de euro pe mp, maxima istorică în Cluj pe anul acesta, iar în septembrie și octombrie, piața a solicitat același prețuri foarte ridicate.

Deși piața a dat semne de oboseală, pe fondul creșterii dobânzilor și a prețurilor generalizate, prețurile la imobile rămân ridicate, ca rezultat al tendințelor speculative ale multor proprietari de a profita de momentul de vârf al pieței", au transmis specialiștii în imobiliare.

**Cele mai accesibile ca preț cartiere, cu prețuri sub 1.500 euro/mp**
Apahida, cu -2,4%, până la un preț mediu de 1.259 euro/mp
Florești, cu +2,44%, până la nivelul de 1.299 euro/mp
Baciu, cu +0,71% până la nivelul de 1.423 euro/mp

**Cartierele cu apartamente cu prețuri medii**
În cartierele cu prețuri medii (1.501 – 2.000 euro/mp), prețul pe mp la apartamentele de vânzare a variat:
Dâmbul Rotund, cu -0,59%, până la 1.687 euro/mp
Iris, cu +5,82%, până la 1.781 euro/mp
Someșeni, cu +2,09%, până la valoarea de 1.859 euro/mp
Mănăștur, cu +0,63%, până la 1.911 euro/mp

[7] https://www.monitorulcj.ro/economie/103201-pretul-mediu-de-vanzare-al-apartamentelor-in-cluj-napoca-a-fost-2394-euromp-util-in-septembrie

**Cartierele cu apartamente cu peste 2.000 euro/mp**
Pe cel de-al treilea segment de cartiere, cu prețuri peste 2.000 euro/mp, pe zona rezidențială – apartamente de vânzare, avem următoarele variații:
Gruia, cu -0,32% până la 2.163 euro/mp
Grigorescu, cu +1,72%, până la nivelul de 2.241 euro/mp
Semicentrală, cu -0,04%, la valoarea de 2.258 euro/mp
Mărăști, cu +2,06 %, până la 2.277 euro/mp
Zorilor, cu 1,03%, până la nivelul de 2.350 euro/mp
Bună Ziua, cu -8,95%, până la nivelul de 2.336 euro/mp
Între Lacuri, +1,85%, până la valoarea 2.127 euro/mp
Gheorgheni, cu -4,39%, până la 2.289 euro/mp
Andrei Mureșanu, cu +11,58%, până la valoarea de 2.756 euro/mp
Borhanci, cu -2,26, până la valoarea de 2.465 euro/mp
Plopilor, cu -1,07%, până la 2.503 Euro/mp
Sopor, cu +9,71%, până la valoarea de 2.553 euro/mp
Europa, cu -0,04%, până la 2.605 euro/mp
Potrivit specialiștilor în imobiliare, în zona Centrală nivelul prețurilor a atins un nou nivel record de 2.884 euro/mp, în creștere cu +10,75% față de luna precedentă, poziționându-se astfel pe locul 1 pe podiumul celor mai scumpe cartiere din Cluj în luna octombrie.

Numărul autorizațiilor de construire eliberate în județ a urmat un trend constant ascendent în ultimii cinci ani, mai puțin în atipicul an 2020, arată o analiză a numărului de autorizații de construire și certificate de urbanism eliberate în primele nouă luni din 2022, respectiv a evoluției acestor acte urbanistice în ultimii cinci ani, realizată la nivelul Consiliului Județean Cluj.
Astfel, în primele trei trimestre ale anului în curs, Consiliul Județean a eliberat 536 de autorizații, în creștere cu peste 14% față de aceeași perioadă a anului trecut, respectiv cu 49% față de 2020 – an atipic din cauza restricțiilor pandemice și a prelungirii valabilității acestor categorii de acte. De altfel, cu excepția anului 2020, numărul autorizațiilor a urmat un trend constant ascendent, spun reprezentanții CJ.
Și în ceea ce privește certificatele de urbanism, Consiliul Județean a înregistrat o creștere a numărului de acte emise. Astfel, excluzând anii 2020 și 2021 când s-au înregistrat volume fluctuante determinate de situația pandemică, numărul de certificate eliberate în ultimii cinci ani a cunoscut o evoluție evidentă. Dacă în primele nouă luni din 2018 au fost eliberate 968 de certificate, în cursul acestui an, până la 30 septembrie, Consiliul Județean a emis 1274 de asemenea acte, în creștere cu aproape 32%.[8]

În **Cluj-Napoca**, un apartament de 3 camere se închiriază cu 650 de euro, cu 4% mai puțin față de luna trecută. Apartamentele cu 2 camere au o chirie medie de 500 E, cu 20% mai mult față de anul trecut și stagnând față de luna anterioară. Garsonierele, cu un preț de închiriere mediu de 326 E, au chirii mai scumpe cu 16% față de anul trecut și cu 2% comparativ cu luna anterioară. În medie, chiriile au crescut cu 21% de la an la an și au scăzut cu 1% de la lună la lună.[9]

Județul din țară cu cea mai scumpă piață imobiliară din țară e depășit de alte județe la numărul de locuințe în clădiri pentru care au fost emise autorizațiile de construcție în octombrie.
Conform datelor Institutului Național de Statistică în Cluj au fost emise în septembrie un număr de 113 autorizații pentru clădiri rezidențiale, vasta majoritate pentru locuințe individuale, căci numărul total al

[8] https://actualdecluj.ro/numarul-de-autorizatii-de-construire-eliberate-pentru-constructii-in-judetul-cluj-a-crescut-cu-14-in-primele-noua-luni-ale-anului/
[9] https://actualdecluj.ro/chiriile-cresc-in-continuare-la-cluj-proprietarii-cer-pe-un-apartament-cu-doua-camere-cu-20-mai-mult-decat-anul-trecut-raport/

locuințelor din aceste clădiri pentru care au fost emise autorizațiile în octombrie ajunge la 123. La acest capitol Clujul e depășit de Iași cu 176 locuințe autorizate, Suceava cu peste trei sute, Constanța cu peste patru sute, Timiș cu aproape șase sute, Bihor cu 150, Maramureș cu 152, Alba cu 170, Brașov cu 264, Sibiu cu aproape 250 și Ilfov cu aproape 1.400 de locuințe autorizate – și, bineînțeles, București cu peste 2.100.
În luna octombrie în țară s-au eliberat 3.290 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 15,2%, față de luna septembrie 2022 și cu 22,8 %, față de luna octombrie 2021.[10]

Având în vedere perioada medie de vânzare pentru un apartament, Brașov poate fi considerat, în momentul de față, drept cea mai activă piață pe plan național. Brașov este urmat, din acest punct de vedere, de București, Timișoara, Constanța, și, respectiv, Cluj-Napoca, arată raportul, care precizează că, raportat la perioada similară a anului anterior, trei din cele cinci centre regionale analizate au consemnat diminuări ale perioadei de vânzare.
O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul trecut și în Cluj-Napoca, unde acest indicator a ajuns la 109 de zile, mai bine de trei luni, în creștere considerabilă față de perioada necesară pentru vânzare în trimestrul 3 din anul trecut, când acesata era de 82 de zile.

Piața imobiliară din România este fragmentată, arată și cea mai recentă analiză a ValorEasy: 13 din cele 41 de județe plus municipiul București au cunoscut în primele 9 luni din 2022 scăderi ale volumului vânzărilor. Din cele mai lichide piețe ale țării, doar București are un avans de 9% (motivat de vânzările bune de apartamente noi construite), în timp ce în județele Timiș (-5%), Brașov (-6%), Constanța (-8%), Iași (-16%) și Cluj (-17%) s-au vândut mai puține imobile decât în aceeași perioadă din 2021.[11]

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari centre regionale analizate a fost, în T3 2022, cu 26,7% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 19.170 de oferte unice.
Pe de altă parte, în topul clasamentului orașelor cu cele mai multe proprietăți oferite spre închiriere, se află București (9.670 de oferte unice), aici înregistrându-se o contractare a numărului de oferte, în scădere anuală cu -29%. Pe locul secundar se află Cluj-Napoca, cu 2.940 de oferte, în scădere cu -30,7%. Scăderi ale numărului de proprietăți listate la închiriere s-au înregistrat și Timișoara, unde au fost publicate 2.790 de proprietăți, în scădere cu 21,4% față de perioada similară a anului anterior. Pe următoarele locui în clasament se află: Iași, cu 1.600 de proprietăți listate (-22%), Brașov, cu 1.100 de proprietăți listate (-28,5%) și Constanța, cu 1.70 de proprietăți (-9%).[12]
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, piețelefuncționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunileobișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilordeținute 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 scădere a nivelului valorilor proprietăților imobiliare, cu număr de tranzacții încheiate mediu (în relativ

[10] https://actualdecluj.ro/judetul-din-tara-cu-cea-mai-scumpa-piata-imobiliara-din-tara-e-depasit-de-alte-judete-la-numarul-de-locuinte-in-cladiri-pentru-care-au-fost-emise-autorizatiile-de-constructie-in-octombrie/
[11] https://actualdecluj.ro/rezidentiale-de-cluj-napoca-preturile-medii-cerute-pe-apartamentele-din-oras-au-ajuns-la-2400-de-euro-in-trimestrul-iii-cele-mai-mari-din-tara-locuintele-sunt-mai-scumpe-cu-22-fata-de-acum-un-an-c/
[12] https://actualdecluj.ro/rezidentiale-de-cluj-napoca-preturile-medii-cerute-pe-apartamentele-din-oras-au-ajuns-la-2400-de-euro-in-trimestrul-iii-cele-mai-mari-din-tara-locuintele-sunt-mai-scumpe-cu-22-fata-de-acum-un-an-c/

echilibru), cu mențiunea că în contextul și circumstațele 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.
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 satisfăcător. 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 unitara.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-XAHI101VF?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament 3 camere | Etaj 2 | Decomandat | Manastur | Zona Bucegi!

122.000 €




## Descriere

Va propunem spre vanzare un apartament cu 3 camere decomandate, situat la etajul 2 din 4, in cartierul Manastur, zona strazii Bucegi!

Apartamentul are o suprafata utila de 62 mp si este compartimentat astfel:

- 3 camere
- 1 bucatarie
- 1 baie cu geam
- 1 camara
- 1 balcon
- 1 hol de acces

Confortul termic este asigurat prin centrala termica proprie, cat prin izolatia exterioara a imobilului.

La nivel de finisaje regasim: gresie, faianta, parchet, geamuri termopan usa metalica, etc.

Apartamentul este ideal atat pentru locuit, cat si pentru investitie fiind amplasat in apropiere a multor puncte majore de interes: scoli, gradinite, magazine, spatii de joaca pentru copii, statiile mijloacelor de transport in comun, etc.

Apartamentul se vinde nemobilat si neutilat, oferind posibilitatea noilor proprietari de a-l amenaja dupa bunul plac

## Specificații

ID Anunț: XAHI8IVF

Actualizat în 21.11.2022

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1980 |
| Suprafață utilă: | 62 mp | Structură rezistență: | beton |
| Suprafață construită: | 74 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | decomandat | Regim înălțime: | P+4E |
| Confort: | 1 | Nr. balcoane: | 1 |
| Etaj: | Etaj 2 / 4 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

### UTILITĂȚI

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

### FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolatii termice: Bloc izolat termic
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

### DOTĂRI

Alte spatii utile: Debara
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Nemobilat
Dotari imobil: Interfon

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

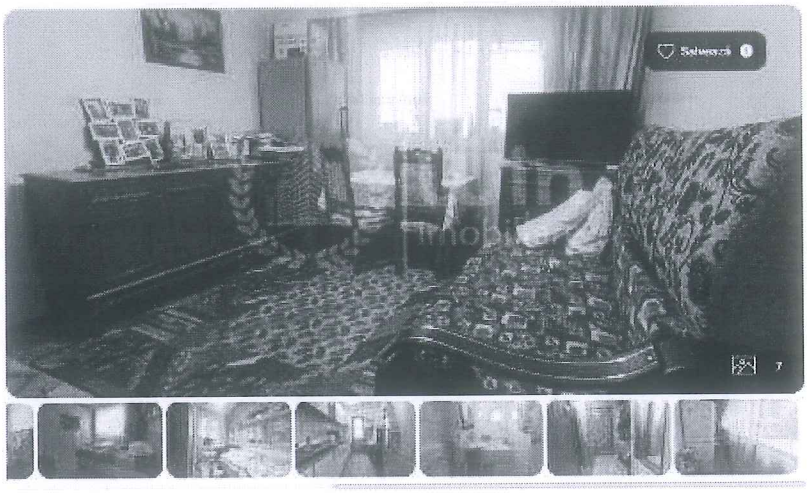
### DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

C2 - https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAHI101C2?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament 3 camere | 54 mp | Balcon | Manastur | Zona Complex Big

99.000 €





0748 760 760

Win Imobiliare

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

## Descriere

Va oferim spre vanzare apartament cu 3 camere situat in cartierul Manastur, la un minut de Centrul comercial Big.

Apartamentul este situat la parterul inalt al unui imobil cu 4 etaje. Acesta dispune de o suprafata utila de 54 mp, iar compartimentarea se face astfel:

- 3 camere
- 1 bucatarie
- 1 baie cu geam
- 1 balcon (12 mp)
- 1 hol de acces

La nivel de finisaje imobilul dispune de: gresie, faianta, parchet din lemn masiv, geamuri termopan, pereti cu vopsea lavabila. Confortul termic este asigurat de centrala termica proprie si sustinut de izolatia interioara si exterioara.

Apartamentul este situat intr-o zona linistita, ferita de trafic, in apropriere se gasesc magazine, unitati de invatamant, locuri de joaca pentru copii, farmacii si la distanta mica statiile mijloacelor de transport in comun.

## Specificații

ID Anunț: XAHI101C2 — Actualizat în 09.11.2022

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1980 |
| Suprafață utilă: | 54 mp | Structură rezistență: | beton |
| Suprafață construită: | 64,8 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | semidecomandat | Regim înălțime: | P+10E |
| Confort: | 2 | Nr. locuri parcare: | 1 |
| Etaj: | Parter / 10 | Nr. balcoane: | 1 |
| Nr. băi: | 1 | | |

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare
Sistem incalzire: Centrala proprie

FINISAJE

Usi interior: Lemn
Usa intrare: Lemn
Izolatii termice: Bloc izolat termic, Interior
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Alte spatii utile: Debara
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Nemobilat
Dotari imobil: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

C3 - https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XBRF100E3?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament de vanzare in cartierul Manastur

113.000 €






## Descriere

Apartament de vanzare

3 camere

Manastur, zona Mc'Donalds ?

? 58 mp

^ NEO are placerea sa va prezinte spre vanzare un apartament cu 3 camere in cartierul Manastur! Apartamentul dispune de o suprafata utila de 58 mp si este compartimentat astfel: living, 2 dormitoare, bucatarie cu loc de luat masa, o baie, un balcon inchis si hol. Acesta se afla la etajul 3 al unui imobil cu 4 etaje dotat cu interfon. Finisajele de care dispune sunt clasice, dispunand de geamuri termopan, centrala termica proprie, parchet laminat, usa metalica la intrare, masina de spalat rufe, si se vinde conform fotografiilor de prezentare. Apartamentul se afla in imediata apropiere a statiilor de autobus, a farmaciilor, a magazinelor si a altor puncte de interes. Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare va asteptam sa ne contactati la numerele de telefon afisate.

## Specificații

ID Anunț: XBRF100E3 — Actualizat în 21.11.2022

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1974 |
| Suprafață utilă: | 58 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Suprafață construită: | 72,5 mp | Regim înălțime: | P+4E |
| Compartimentare: | semidecomandat | Nr. balcoane: | 1 |
| Confort: | 1 | | |
| Etaj: | Etaj 3 / 4 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

### UTILITĂȚI

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

### FINISAJE

Stare interior: Buna
Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolatii termice: Bloc izolat termic
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

### DOTĂRI

Bucatarie: Partial mobilata
Contorizare: Contor caldura, Contor gaz, Apometre
Mobilat: Partial
Dotari imobil: Interfon

### CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

### DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

C4 - https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAR9103P3?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament cu 3 camere | Strada Primaverii | Manastur

112.500 €




## Descriere

Va propunem spre vanzare apartament cu 3 camere semidecomandat, cartierul Manastur, strada Primaverii.

Apartamentul dispune de o suprafata utila de 60mp, si este situat la etajul 3 intr-un imobil cu 4 etaje.

Compartimentare a fost gandita astfel:
- 2 dormitoare
- living
- bucatarie
- baie

Apartamentul mai dispune de un balcon de 4 mp.

Imobilul se afla intr-o zona accesibila, aproape de mijloace de transport in comun, magazine, farmacii, spatii verzi.

## Specificații

ID Anunț: XAR9103P3

Actualizat azi

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1973 |
| Suprafață utilă: | 60 mp | Structură rezistență: | beton |
| Suprafață construită: | 70 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | semidecomandat | Regim înălțime: | P+4E |
| Confort: | 2 | Nr. balcoane: | 1 |
| Etaj: | Etaj 3 / 4 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolatii termice: Exterior
Podele: Parchet
Pereti: Var

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Complet
Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz
Dotari imobil: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

| Unitate de comparaţie | Proprietatea de evaluat | Proprietăţi comparabile | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| **Preț/Ofertă** *(Euro)* | | **122,000** | **99,000** | **113,000** | **112,500** |
| Link comparabilă | | https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAHI101VF?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz | https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAHI101C2?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3 | https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XBRF100E3?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&i | https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAR9103P3?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460 |
| Tipul comparabilei | | Ofertă | Ofertă | Ofertă | Ofertă |
| Drept de proprietate transmis | **Deplin** | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| Condiții de finanțare | **La piață** | La piață | La piață | La piață | La piață |
| Condiții de vânzare | **Independente** | Independente | Independente | Independente | Independente |
| Cheltuieli imediat următoare după cumpărare | **Nu** | Nu | Nu | Nu | Nu |
| Condițiile pieței | **Prezent** | Prezent | Prezent | Prezent | Prezent |
| Zonă | **Cartier Mănăștur** | Cartier Mănăștur | Cartier Mănăștur | Cartier Mănăștur | Cartier Mănăștur |
| Localizare | **Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj** | Zona strazii Bucegi | Zona Centrul comercial Big | Zona Mc'Donalds, Mănăștur | Zona Minerva |
| Localitate | **Cluj-Napoca** | Cluj-Napoca | Cluj-Napoca | Cluj-Napoca | Cluj-Napoca |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| Tip apartament | **Semidecomandat** | Decomandat | Semidecomandat | Semidecomandat | Semidecomandat |
| Număr camere | **3** | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Etaj | **3** | 2 | Parter | 3 | 3 |
| Număr nivele imobil | **S+P+4E** | P+4E | P+4E | P+4E | P+4E |
| Finisaje | **Clasice-Inferioare (gresie în baie, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic)** | Medii - inferioare (izolație bloc) | Medii - inferioare (izolație bloc) | Medii (izolație bloc) | Clasice (izolație bloc) |
| Încălzire/apă caldă proprie | **Termoficare** | CT proprie | CT proprie | CT proprie | CT proprie |
| Vechime/an contructie | **1977** | 1980 | 1980 | 1974 | 1973 |
| Arie utilă | **55.56** | 62 | 54 | 58 | 60 |
| Cea mai bună utilizare | **Rezidențial** | Rezidențial | Rezidențial | Rezidențial | Rezidențial |
| Dotări non-imobiliare/ Anexe | **Nu/Balcon de aprox. 2.85 mp** | Nu/balcon | Fără/Balcon de 12 mp | Mobilat și utilat/Balcon | Mobilat și utilat clasic/balcon de 4 mp |
| **Preț/mp Au** *(Euro)* | | **1967.74** | **1833.33** | **1948.28** | **1875.00** |

Grila de comparații este următoarea:

| | Proprietatea subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Identificare proprietate** | **Cartier Mănăştur** | **Cartier Mănăştur** | **Cartier Mănăştur** | **Cartier Mănăştur** | **Cartier Mănăştur** |
| **Preţ/Ofertă vânzare** | | **122,000** | **99,000** | **113,000** | **112,500** |
| **TIP COMPARABILĂ** | | | | | |
| Tip comparabilă | | Ofertă | Ofertă | Ofertă | Ofertă |
| Ajustare unitară sau procentuală | | -5.0% | -5.0% | -5.0% | -5.0% |
| Ajustare totală pentru tipul comparabilei | | -6,100 | -4,950 | -5,650 | -5,625 |
| **Preţ de vânzare ajustat** | | **115,900** | **94,050** | **107,350** | **106,875** |
| **COMPONENTE NON-IMOBILIARE/Anexe** | **Nu/Balcon de aprox. 2.85 mp** | **Nu/balcon** | **Fără/Balcon de 12 mp** | **Mobilat şi utilat/Balcon** | **Mobilat şi utilat clasic/balcon de 4 mp** |
| Ajustare totală estimata | | 0 | -4,575 | -3,000 | -1,500 |
| **Preţ ajustat** | | **115,900** | **89,475** | **104,350** | **105,375** |
| **DREPT DE PROPRIETATE** | | | | | |
| **Drept de proprietate transferat** | **Deplin** | **Deplin** | **Deplin** | **Deplin** | **Deplin** |
| Ajustare totală drept de proprietate | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Preţ ajustat** | | **115,900** | **89,475** | **104,350** | **105,375** |
| **CONDIŢII DE FINANŢARE** | | | | | |
| **Condiţii de finanţare** | **La piaţă** | **La piaţă** | **La piaţă** | **La piaţă** | **La piaţă** |
| Ajustare totală condiţii de finanţare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Preţ ajustat** | | **115,900** | **89,475** | **104,350** | **105,375** |
| **CONDIŢII DE VÂNZARE** | | | | | |
| **Condiţii de vânzare** | **Independente** | **Independente** | **Independente** | **Independente** | **Independente** |
| Ajustare totală condiţii de vânzare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Preţ ajustat** | | **115,900** | **89,475** | **104,350** | **105,375** |
| **CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE** | | | | | |
| **Investiţii de adecvare, finalizare, finisare** | **Nu** | **Nu** | **Nu** | **Nu** | **Nu** |
| Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Preţ ajustat** | | **115,900** | **89,475** | **104,350** | **105,375** |
| **Condiţii de piaţă (timpul)** | | | | | |
| **Condiţii de piaţă (timpul)** | **Prezent** | **Prezent** | **Prezent** | **Prezent** | **Prezent** |
| Ajustare totală condiţii de piata | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Preţ ajustat** | | **115,900** | **89,475** | **104,350** | **105,375** |
| **LOCALIZARE** | | | | | |
| **Localizare** | **Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj** | **Zona strazii Bucegi** | **Zona Centrul comercial Big** | **Zona Mc'Donalds, Mănăştur** | **Zona Minerva** |
| Ajustare procentuală | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare totală localizare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Preţ ajustat** | | **115,900** | **89,475** | **104,350** | **105,375** |
| **CARACTERISTICI FIZICE** | | | | | |
| **Tip apartament** | **Semidecomandat** | **Decomandat** | **Semidecomandat** | **Semidecomandat** | **Semidecomandat** |
| Ajustare unitară | | -5.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Ajustare totală tip apartament | | -5,795 | 0 | 0 | 0 |
| **Etaj** | **3 din S+P+4E** | **2 din P+4E** | **Parter din P+4E** | **3 din P+4E** | **3 din P+4E** |
| Ajustare procentuală | | 0% | 5.00% | 0% | 0% |
| Ajustare totală etaj | | 0 | 4,474 | 0 | 0 |
| **Finisaje** | **Clasice-Inferioare (gresie în baie, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic)** | **Medii - inferioare (izolaţie bloc)** | **Medii - inferioare (izolaţie bloc)** | **Medii (izolaţie bloc)** | **Clasice (izolaţie bloc)** |
| Ajustare unitară sau procentuală | | -100.0 €/mp | -100.0 €/mp | -150.0 €/mp | -70.0 €/mp |
| Ajustare totală finisaje | | -6200 | -5,400 € | -8,700 € | -4,200 € |
| **Încălzire/apă caldă proprie** | **Termoficare** | **CT proprie** | **CT proprie** | **CT proprie** | **CT proprie** |
| Ajustare unitară | | -1% | -1% | -1% | -1% |
| Ajustare totală încălzire/apă caldă proprie | | -750 | -750 | -750 | -750 |
| **Vechime - an construcţie** | **1977** | **1980** | **1980** | **1974** | **1973** |
| Ajustare unitară sau procentuală | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare totală vechime | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 103,155 | 87,799 | 94,900 | 100,425 |
| **Aria utilă sau număr de camere** | **55.56** | **62.00** | **54.00** | **58.00** | **60.00** |
| Ajustare totală arie utilă sau număr de camere | | -9,643 | 2,536 | -3,992 | -7,431 |
| **Preţ ajustat** | | **93,512** | **90,335** | **90,908** | **92,994** |
| **CARACTERISTICI ECONOMICE** | | | | | |
| **Caracteristici economice** | **Normale** | **Normale** | **Normale** | **Normale** | **Normale** |
| Ajustare unitară | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Corecţie totală caracteristici economice | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Preţ ajustat** | | **93,512** | **90,335** | **90,908** | **92,994** |
| **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE** | | | | | |
| **Utilizare (zonare) - CMBU** | **Rezidenţial** | **Rezidenţial** | **Rezidenţial** | **Rezidenţial** | **Rezidenţial** |
| Ajustare unitară | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare totală CMBU | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Preţ ajustat** | | **93,500** | **90,000** | **90,900** | **93,000** |
| **Ajustare totală netă** | | **22,388** | **3,715** | **16,442** | **13,881** |
| **Ajustare totală netă (%)** | | **19%** | **4%** | **15%** | **13%** |
| **Ajustare totală brută** | | **22,388** | **17,735** | **16,442** | **13,881** |
| **Ajustare totală brută (%)** | | **19.32%** | **18.86%** | **15.32%** | **12.99%** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Opinie abordare prin piaţă** | **456,872** | **lei** | **Anexe/dependinţe** | | |
| | **93,000** | **eur** | **Garaj** | **0** | **eur** |
| | **1673.87** | **eur/ mp** | **Loc de parcare subteran** | **0** | **eur** |
| | 4.9126 | Curs | **Pivnita** | **0** | **eur** |
| | 7-Dec-22 | Data evaluării | **Balcon** | **0** | **eur** |
| **TOTAL PROPRIETATE** | **456,872** | **lei** | | | |
| | **93,000** | **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 2 și 4 au fost ajustate negativ cu 1.500-3.000 de euro deoarece erau mobilate și utilate (in funcție de calitatea mobilierului și gradul de mobilare a apartamentului). Comparabila 2 dispune de un balcon mult mai mare decât cel al subiectului evaluat, astfel că, a fost ajustată negative pentru diferența de suprafață (500 euro/mp);
- 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 dupa cumpărare:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: tip apartament
  - Comparabila 1 a fost ajustată negativ cu 5% deoarece are o compartimentare decomandată, cotată mai bine pe piața specifică decât compartimentarea subiectului evaluat, care este semidecomandată;
- Caracteristici fizice: etaj
  - Comparabila 2 a fost ajustată pozitiv deoarece este situată la parterul imobilului din care face parte, în timp ce, subiectul evaluat este situate la etaj intermediar (apartamentele situate la etaje intermediare sunt cotate mai bine pe piața specifică decât apartamentele situate la parter sau ultimul etaj);
- Caracteristici fizice: finisaje
  - Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece dispun de finisaje mai bune calitativ decât cele ale subiectului evaluat + situate în blocuri izolate termic;
- Caracteristici fizice: Încălzire
  - Comparabilele s-au ajustat negativ cu 750 euro deoarece dispun de centrală termică proprie, în timp ce, subiectul evaluat are încălzire centralizată – termoficare și nu dispune de CT proprie;
- Caracteristici fizice: vechime construcție de bază:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: arie utilă
  - Comparabilele s-au ajustat pozitiv/negativ pentru diferențele de suprafață față de proprietatea evaluată (pozitiv cele cu suprafață mai mică, negativ cele cu suprafață mai mare), ajustarea fiind efectuată ținând cont de dimensiunea și structura acestora, corelată cu costurile ancorate în piață raportate la suprafața utilă;
- Caracteristici economice:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
  - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 4 deoarece proprietății 4 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:

$V_{comp}$ = 93.000 EUR, echivalent 456.872 lei

## Abordarea prin Venit

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

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

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

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

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

### Metoda Multiplicatorului Venitului (chiriei) Brut Potențial - MVBp

Procedura cuprinde următoarele etape:

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

Valoarea, ca formulă de calcul este: $V_{MVBp} = VBp * MVBp (- C_{CONV})$

Astfel:

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 380 și 420

EURO/lună, în funcție de finisaje, dotări, caracteristici proprietate, etc. Astfel pentru proprietatea evaluată, chiria selectată este de 400 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** | **100,000** | **98,095** | **104,286** |
| Aport dotări non-imobiliare/Anexe | 0 | 0 | -2,000 |
| **Valoare de piață proprietate** | **100,000** | **98,095** | **102,286** |
| Preț/ oferte chirie lunară apartament mobilat/nemobilat | 420 | 410 | 430 |
| negociere chirie | -5% | -5% | -5% |
| **Preț tranzacție chirie lunară** | **399** | **390** | **409** |
| Multiplicatorul venitului brut potențial lunar | 251 | 252 | 250 |
| **Multiplicator selectat** | | **251** | |

Intervalul obținut este de 250-252 pentru MVBp. Am selectat ca și multiplicator, media multiplicatorilor obținuți, aceasta fiind de 251.

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** | 55.56 | 400 € | 251 | 100,400 € | 1,807 |
| 2 | **Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei** | | | | 100,400 € | |
| 3 | Costuri de conversie / reparații / investiți de adecvare | 55.56 | 100.00 | | 5,556 € | 100 |
| 4 | **Valoare apartament în starea de la data evaluării** | | | | **94,844 €** | **1,707** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **465,714** | **lei** | **5.Anexe/dependinte care se adauga** | |
| | **94,800** | **eur** | **Garaj** | **0** |
| **Opinie abordare prin venit apartament** | **1706** | **eur / mp** | **Loc de parcare subteran** | **0** |
| | 4.9126 | Curs | **Pivnita** | **0** |
| | 7-Dec-22 | | **Balcon** | **0** |
| **TOTAL PROPRIETATE** | **465,714** | **lei** | | |
| | **94,800** | **eur** | | |

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

$V_{venit}$ = **94.800 EURO, echivalent 465.714 LEI**

## Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

**Vcomp = 93.000 EUR, echivalent 456.872 lei**

**Vvenit = 94.800 EUR, echivalent 465.714 lei**

Selectarea valorii de piață propusă pentru proprietatea evaluată a avut in vedere relevanta abordarilor efectuate pentru tipul proprietății evaluate, cantitatea si precizia informatiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate si 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:

## 93.000 EUR (echivalent 456.872 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 tine seama de responsabilitatile de mediu
- Valoarea este subiectiva; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator:

NEOCONSULT VALUATION

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI
*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI
*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*

## PARTEA A V-A - ANEXE

ANEXA 1 - Fotografii ale proprietății
ANEXA 2 – Extrase privind oferte de pe piața imobiliara
ANEXA 3 – Documente ale proprietății
ANEXA 4 – Prezentarea evaluatorului

## Anexa 1 - Fotografii Ale Proprietății

Drum public – Aleea Moldoveanu





Imobilul în care se regăsește subiectul evaluat



Ușă acces imobil



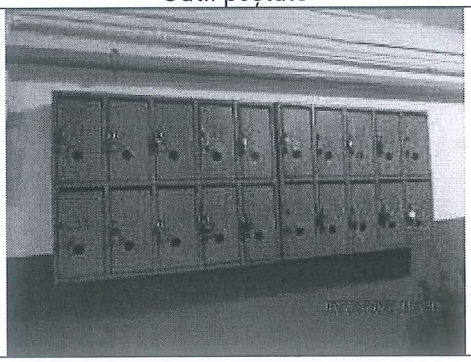
Adresă




Apartamentul nu este izolat la exterior

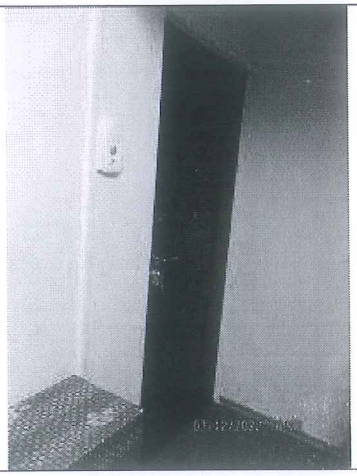


Cutii poștale

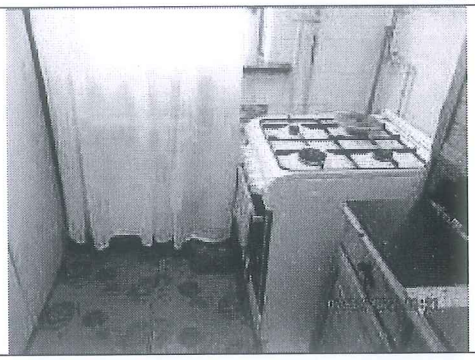


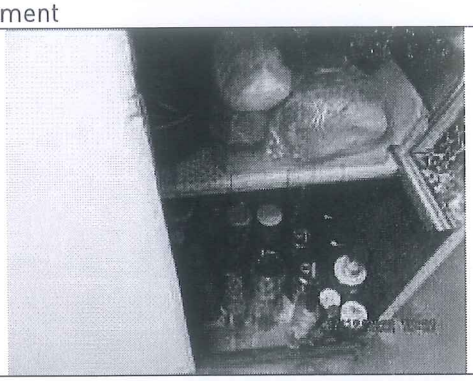
Ușă acces apartament

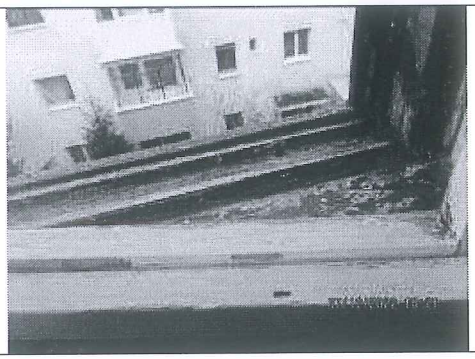




Poze interioare apartament

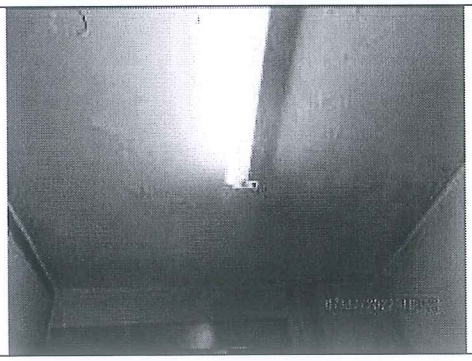






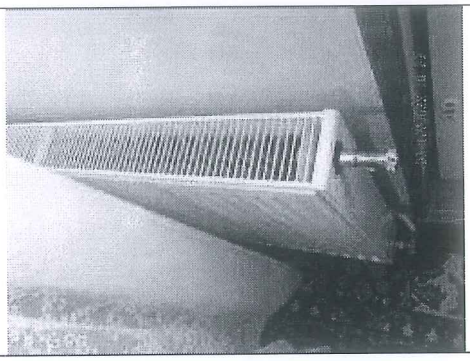










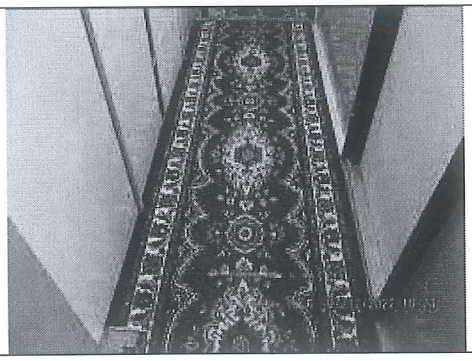






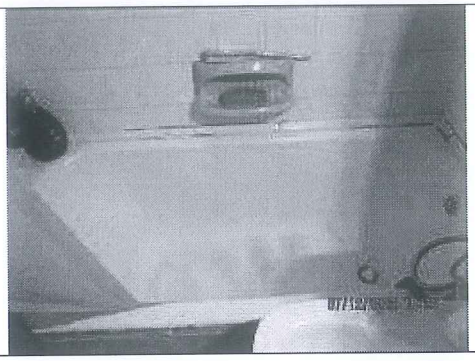




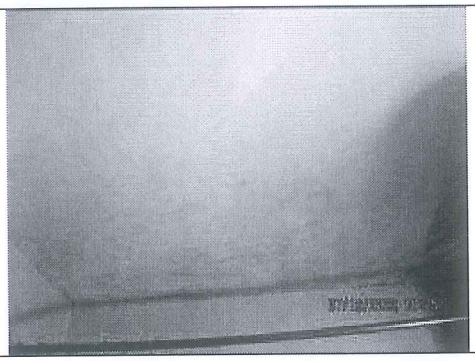


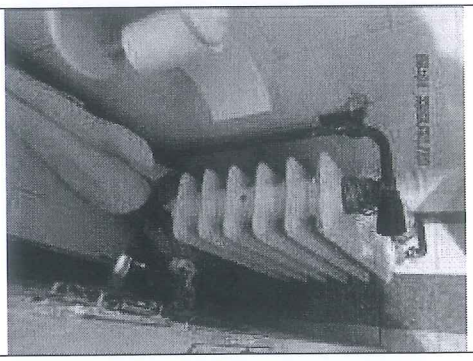


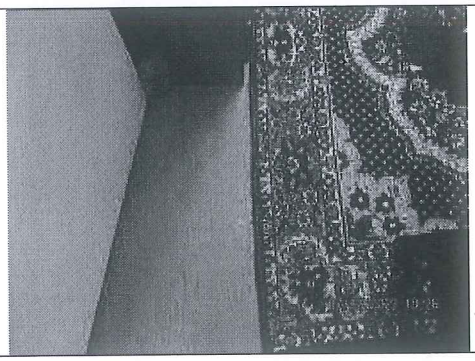


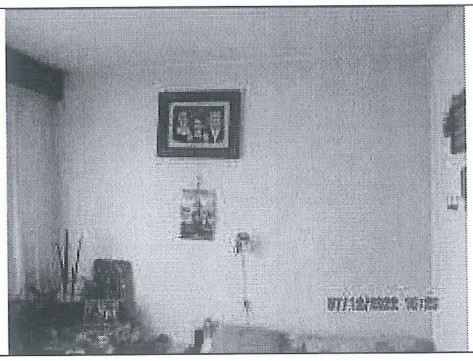




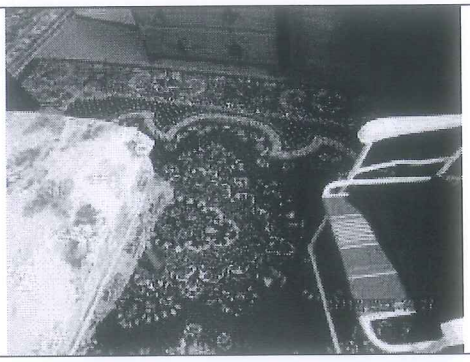
























## Anexa 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

### Abordarea prin piață – Alte oferte

https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X4I710382?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament 3 camere, decomandat, Aleea Cioplea

118.000 €




0364 632 652

Sebastian Fiter

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

## Descriere

Habitas Imobiliare va propune spre vanzare un apartament de 3 camere, decomandat, situat la etajul 4, intr-un imobil cu 4 etaje, reabilitat termic, acoperisul refacut, pe strada Aleea Cioplea.

Compartimentarea este hol intrare, bucatarie cu camara de alimente si iesire pe balcon, 3 dormitoare, 2 bai (1 este desfintata dar au fost pastrate racordurile si se poate reveni la forma initiala), debara, spatiu de depozitare.

Dispune si de o boxa de depozitare in subsolul imobilului si un loc de parcare de la primarie.

Finisajele sunt calsice avand usa metalica la intrare, geamuri termopan, centrala termica proprie, calorifere, parchet, gresie, faianta. Electrocasnicele sunt destul de noi fiind achizitionate in urma cu 2 ani. Se vinde mobilat si utilat daca se doreste. Orientare este sud-vest ceea ce face ca aprtamentul sa aiba suficienta lumina naturala pe parcursul zilei.

In zona in care se afla gasim mijloace de transport in comun, magazine, scoli, gradinite, farmacii si multe alte puncte de interes.

Se vinde cu preluare de chiriasi, chiriasii avand contract pe 1 an de zile. Chiria lunara fiind de 400 euri lunar.

## Specificații

ID Anunț: X4I710382

Actualizat azi

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1985 |
| Suprafață utilă: | 65 mp | Structură rezistență: | beton |
| Suprafață construită: | 70 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | decomandat | Regim înălțime: | P+4E |
| Confort: | 1 | Nr. locuri parcare: | 1 |
| Etaj: | Etaj 4 / 4 | Nr. balcoane: | 1 |
| Nr. bucătării: | 1 | | |
| Nr. băi: | 2 | | |

### UTILITĂȚI

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

### FINISAJE

Usi interior: Celulare
Usa intrare: Metal
Izolatii termice: Exterior
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

### DOTĂRI

Alte spatii utile: Boxa la subsol, Debara
Bucatarie: Mobilata, Utilata
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz, Hota, TV
Diverse: Senzor de fum
Dotari imobil: Interfon

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

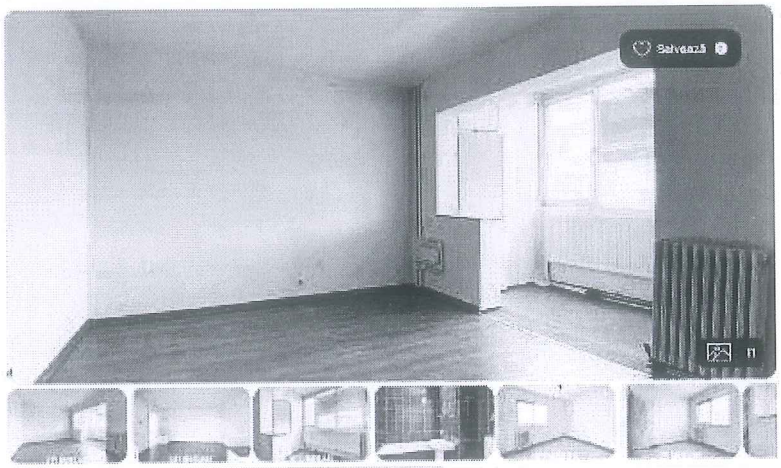
### DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XBJ710209?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament 3 camere, S-57mp., etaj 5/10, str. Primaverii

113.000 €






0742 651 870
Apelează acum

Mihai Domentii

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

## Specificații

ID Anunț: XBJ710209

Actualizat în 16.11.2022

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1980 |
| Suprafață utilă: | 57 mp | Structură rezistență: | beton |
| Suprafață construită: | 57 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | decomandat | Regim înălțime: | P+10E |
| Confort: | 1 | Nr. balcoane: | 1 |
| Etaj: | Etaj 5 / 10 | | |
| Nr. bucătării: | 1 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

**UTILITĂȚI**

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie
Acces internet: Cablu, Fibra optica, Wireless

**FINISAJE**

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usa intrare: Metal
Izolatii termice: Exterior
Pedele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta

**DOTĂRI**

Mobilat: Nemobilat

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amenajare strazi: Asfaltate

**CERTIFICAT ENERGETIC**

Clasa energetică: B

**ALTE DETALII**

City Imobiliare Va propune spre vanzare un apartament cu 3 camere, situat in un Cluj-Napoca in cartierul Manastur, str. Primaverii, zona Parcul Primaverii

Apartamentul este in bloc construit in 1980, izolat termic, clasa energetica a cladirei "B", disponibil pe etajul 5 din 10, cu o suprafata utila de 57 MP.

Compartimentare: Living generos cu acces la logie, 2 dormitoare, bucatarie cu loc de luat masa si camera de...
citește mai mult

**ALTE DETALII PREȚ**

Comision: 2%

**DISPONIBILITATE PROPRIETATE**

Imediat

https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAHI101G7?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament 3 camere I Etaj 3/4 I Balcon I Manastur I Zona Mehedinti I 98.000 €









## Descriere

Va propunem spre vanzare un apartament cu 3 camere semidecomandate, aflat la etajul 3, al unui imobil cu 4 etaje, situat in cartierul Manastur, in zona strazii Mehedinti.

Apartamentul are o suprafata utila de 47 mp, compartimentata astfel:
- 3 camere
- 1 bucatarie
- 1 baie (cu geam)
- 1 balcon
- 1 hol de acces.

Proprietatea se vinde partial mobilata si utilata.

Confortul termic este realizat cu ajutorul centralei termice proprii , dar si a izolatiei exterioare a imobilului, iar la nivelul finisajelor regasim: parchet, geamuri termopan, gresie, faianta, usa de metal, etc.

Apartamentul se afla intr-o zona linistita, cu multa verdeata, retrasa de la traficul arterelor principale si in apropierea multor puncte de interes.

## Specificații

ID Anunț: XAHI101G7 — Actualizat la: 08.11.2022

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1980 |
| Suprafață utilă: | 47 mp | Structură rezistență: | beton |
| Suprafață construită: | 56 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | semidecomandat | Regim înălțime: | P+4E |
| Confort: | 1 | Nr. balcoane: | 1 |
| Etaj: | Etaj 3 / 4 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata, Utilata
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Partial
Dotari imobil: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAR910405?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament 3 camere | Aleea Peana | Manastur | Etajul 1

100.000 €




## Descriere

Va propunem spre vanzare un apartament semidecomandat cu 3 camere, situat in cartierul Manastur, in zona stranzii Peana.

Apartamentul este situat la etajul 1, intr-un imobil dispus pe 4 niveluri.

Suprafata utila este de 49 mp, iar compartimentarea a fost gandita astfel:
- sufragerie
- 2 dormitoare
- bucatarie
- baie
- hol

De asemenea, apartamentul dispune de un balcon de aproximativ 3 mp.

Apartamentul este finisat si se vinde nemobilat si neutilat.

Zona este favorabila, oferind acces spre mijloace de transport in comun, scoli, gradinite, supermarketuri, magazine, spatii verzi si alte puncte de interes public.

## Specificații

ID Anunț: XAR9I0AC5

Actualizat la:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1974 |
| Suprafață utilă: | 49 mp | Structură rezistență: | beton |
| Suprafață construită: | 59 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | semidecomandat | Regim înălțime: | P+4E |
| Confort: | 2 | Nr. balcoane: | 1 |
| Etaj: | Etaj 1 / 4 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

### UTILITĂȚI

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

### FINISAJE

Usi interior: Lemn
Usa intrare: Lemn
Izolatii termice: Bloc izolat termic
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

### DOTĂRI

Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Nemobilat
Dotari imobil: Interfon

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

### DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

https://www.blitz.ro/cluj-napoca/apartament-vanzare-3-camere-manastur-blitz84534av

## Apartament de 3 camere, 56 mp + balcon, etaj 1/4 , zona Casa Piratilor

ID: BLITZ 84534AV
Actualizat: 21.11.2022

Cartier: Manastur
Zona: P-ta Flora

Pret/mp: 1.839 €
Rata lunara: 509,14 €

Calculator credit

102.999 €
~~103.000~~ (-1 €)

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ






Dragos Roman
Senior Broker Partner
T 0264 333 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

TRIMITE FEEDBACK

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 84534AV din Cluj-Napoca, zona Manastur

## Caracteristici

**Nr. camere:** 3
**Suprafață utilă** 56 mp
**Nr. băi:** 1
**Nr. balcoane:** 1
**Etaj:** 1 /4
**Boxă la subsol:** Nu
**Facilități:**

**Tip compartimentare:** Semidecomandat
**Vechime apartament:** Vechi
**Tip imobil:** Bloc de apartamente
**Dotări:** Mobilat/utilat

**Anul construcției:** Inainte de 1990
**Tip finisaj:** Finisat
**Materiale construcție:** Beton, Cărămidă
**Modalitate vânzare:** Credit bancar, Cash

## Descriere Ofertă

Blitz va propune spre vanzare un apartament de 3 camere avand o suprafata utila de 56 mp, pozitionat la etajul 1 din 4 intr-un bloc reabilitat termic in zona Casa Piratilor din cartierul Manastur. Blocul este pozitionat in apropiere de gradinița, școala, liceu, facultate, magazine alimentare, piață, stații de autobuz, tramvai la maxim 5 minute de mers pe jos. Compartimentarea apartamentului este semidecomandat si gandita astfel: 2 dormitoare (unul cu acces pe balcon), un living generos, 1 bucătărie spatioasa, 1 dressing si 1 baie. Incalzirea apartamentului este prin sistemul de termoficare a blocului insa prezinta separare de gaz pentru posibilitatea montarii centralei termice. Apartamentul prezinta geamuri din termopan cu tamplarie din PVC si usa metalica la intrare. Pentru mai multe detalii sau pentru a stabili o vizionare nu ezitati sa ne contactati!

https://www.weltimobiliare.ro/vanzare-apartament-3-camere-cluj-napoca-manastur-id-65614.html

Apartament 3 camere+2 balcoane, Manastur, zona Iziazului



**Caracteristici**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *tip locuinta*<br>apartament | *tip imobil*<br>bloc de apartamente | *numar camere*<br>3 | *numar bucatarii*<br>1 | *numar bai*<br>1 |
| *numar balcoane*<br>2 | *parcare*<br>nu | *supr. construita*<br>75 m² | *suprafata utila*<br>63 m² | *compartimentare*<br>decomandat |
| *confort*<br>1 | *etaj*<br>5/10 | *construit cu*<br>beton | *an constructie*<br>1974 | *disponibilitate*<br>imediat |

**Descrierea Apartamentului**

Cauti un apartament pe care sa il poti amenja dupa bunul plac, in care sa e simti cu adevarat ,,Acasa""?
Situat la etajul 5 al unui imobil cu regim de inaltime S+P+10, construit in '70 din beton armat, dotat cu lift, interofn, izolat termic si expunere Vestica, acest apartament poate fi exact ce cautil
Zona este una foarte buna a cartierului, datorita pozitionarii in preajma centrului comercial ,,Big"", dar si a altor facilitati de care dispune cum ar fi: scoli, parcuri, spatii verzi, banci, sali de fitness sau locuri de joaca pentru copii, dar si datorita accesului spre majoritatea punctelor de interes ale orasului prin intermediul mijloacelor de transport in comun, ale caror statii se afla la 2 minute de mers pe jos.
Cei 63 mp utili sunt compartimentati dupa cum urmeaza:
-1 hol
-2 debarele
-1 baie
-1 bucatarie cu acces pe balcon
-3 camere dintre care una cu balcon inchis, iar alta cu acces be alt balcon
La acestea se adauga 2 balcoane.
Finisajele sunt clasice si moderne si se evidentiaza prin:
-parchet laminat in camere, hol si pe balcoane
-gresie in baie si bucatarie
-pereti cu vopsea lavabila
-geamuri termopan la balcoane
-usi celulare in interior
-usa metalica la intrare.
Confortul termic este asigurat de centrala proprie si instaltie cu calorifere.
Apartamentul se vinde semimobilat.
Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari va invitam sa ne contactati
Echipa Welt Imobiliare.
ID Proprietate - P34051

**Utilitati, Finisaje**

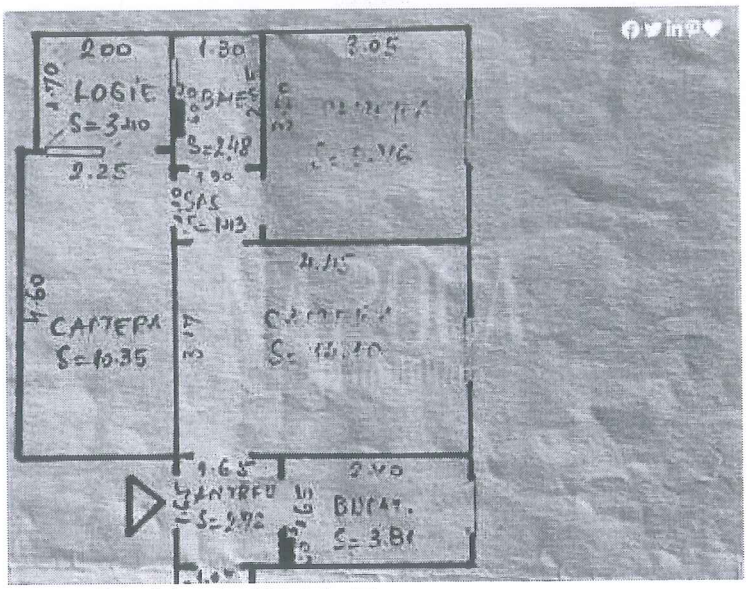
Utilitati generale: ✔ Electricitate, ✔ Apa, ✔ Gaz, ✔ Canalizare, ✔ Cablu TV
Sistem de incalzire ✔ Centrala termica, ✔ Calorifere
Finisaje: Izolatii termice (Bloc izolat termic), Pereti (Vopsea lavabila, Faianta), Podele (Parchet, Gresie), Stare interior (Buna), Ferestre cu geam termopan (Lemn), Usa intrare (Metal), Usi interior (Lemn)
Dotari: Alte spatii utile (Boxa la subsol), Bucatarie (Mobilata, Utilata), Contorizare (Apometre, Contor gaz), Mobilat (Partial), Dotari imobil (Interfon, Lift), Electrocasnice (Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz)

**Vecinatati si puncte de interes in zona**

BIG
Amenajare strazi (Asfaltate), Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun
Numar vizualizari: 34
Actualizat: 2022-12-05 14:13:03

https://www.napocaimobiliare.ro/va3-115963-apartament-3-camere-de-vanzare-in-manastur,-cluj-napoca-cluj-napoca

**Apartament 3 camere de vanzare in Manastur, Cluj Napoca, ID VA3 115963**
**Pret: 100,000 €**







Apartament la etaj intermediar in zona foarte linistita din Manasturi

Va oferim spre vanzare un apartament cu 3 camere cu o suprafata utila de 49 mp compus din:
- 2 dormitoare;
- 1 living cu zona de relaxare;
- 1 bucatarie;
- 1 baie;
- 2 zone pentru depozitare;
- 1 dressing mare.

Finisajele moderne sunt realizate astfel:
- pardoseala cu parchet;
- gresie si faianta in baie si bucatarie;
- pereti cu vopsea lavabila;
- ferestre termoizolante din PVC;
- usi interioare din lemn;
- usa metalica la intrare.

Apartamentul este situat la etajul 3 al unui imobil cu 4 etaje.

Confortul termic este asigurat de centrala proprie cu revizie anuala, tevi din cupru si calorifere de fonta.

Proprietatea se vinde complet mobilata.

Zona de amplasare este accesibila, statia pentru mijloacele de transport comun este la doar 5 minute. Foarte aproape se afla Scoala Generala Liviu Rebreanu, Gradinita Buburuza si zona "La terenuri" Manastur. De asemenea, in proximitate se gasesc doua parkinguri auto.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionari, va stam cu drag la dispozitie,
Echipa Napoca Imobiliare!

## LOCALIZARE SI CARACTERISTICI

**Tranzactie:** Vanzare
**Tip proprietate:** Apartament
**Nr. camere:** 3
**Cartier:** Manastur
**Zona:** Aleea Retezat
**Etaj:** 3/4
**Suprafata utila:** 49 m²
**Suprafata construita:** 60 m²

**Nr. bai:** 1
**Nr. balcoane:** 1
**Nr. bucatarii:** 1
**Confort:** 1
**Compartimentare:** semidecomandat
**Tip Constructie:** ✓ Caramida ✓ Beton
**An Constructie:** <1990

## UTILITATI

- ✓ apa
- ✓ curent
- ✓ gaz
- ✓ canalizare
- ✓ telefon
- ✓ catv

Acces internet:
- ✓ telefon
- ✓ fibra optica
- ✓ cablu
- ✓ wireless

## FINISAJE

| Finisat: | Incalzire cu: | Geamuri si usi: | Usi interioare: | Usa de la intrare: |
|---|---|---|---|---|
| clasic | centrala termica | termoizolant pvc | lemn | metalica |

## FINISAJ BUCATARIE

- ✓ faianta clasica
- ✓ gresie clasica

## FINISAJ BAIE

- ✓ faianta clasica
- ✓ gresie clasica

## DOTARI

- ✓ mobilat clasic
- ✓ bucatarie mobilata clasic
- ✓ interfon
- ✓ supraveghere video
- ✓ utilat

disponibilitate din data: 60 zile

## Abordarea prin venit
## Comparabile

C1 - https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XARL10031?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

**REA1009665 Apartament cu 3 camere decomandat in Manastur.** **105.000 €**




## Descriere

REA1009665

SVN- Cluj Napoca va propune spre vanzare un apartament cu 3 camere decomandat pe str Bucegi.

Oferta valabila la pretul de 105.000euro este valabila din partea propietarilor pana la data de 1.10.2022

Acesta are suprafata de 55 mp utili si este compartimentat astfel: 3 camere separate, 1 baie, 1 bucatarie, 1 debara.

Propietatea se afla la etajul 3 din 4 situat intr un imobil vechi orientat S-E, oferind lumina naturala pe toata durata zilei.

Se vinde nemobilat si este ideal atat pentru investitie cat si pentru locuinta.

Finisajele sunt evidentiate astfel:
- pardoseala cu parchet
- pereti cu vopsea lavabila
- gresie si faianta
- usi interioare din lemn
- usa de la intrare metalica

Este situat in spatele statie Minerva, intr o zona linistita cu acces facil catre mijloacele de transport in comun, magazine, parcuri, institutii de invatamant si supermarketuri.

Acesta este liber de sarcini si se poate achizitiona atat cash cat si prin credit imobiliar. In momentul de fata nu dispune de certificat energetic dar va avea in momentul vanzarii.

## Specificații

ID Anunț: XARCI0031

Actualizat azi

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1993 |
| Suprafață utilă: | 55 mp | Structură rezistență: | caramida |
| Suprafață construită: | 65 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | decomandat | Regim înălțime: | P+4E |
| Confort: | 2 | | |
| Etaj: | Etaj 3 / 4 | | |
| Nr. bucătării: | 1 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

### UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Gaz, Telefon
Sistem incalzire: Calorifere

### FINISAJE

Usi interior: Lemn
Usa intrare
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta

### DOTĂRI

Alte spatii utile: Terasa, Debara
Bucatarie
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat
Dotari imobil: Gradina, Interfon

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

### CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

### VICII

Fara vicii

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: Standard

C2 - https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XBA0101JB?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament 3 camere decomandate I Zona Aleea Peana

103.000 €





0725 308 803

Andrada Onigas

Agent

COMITAT IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

## Descriere

Va prezentam spre vanzare un apartament cu 3 camere, decomandat, situat pe Aleea Peana din cartierul Manastur.
Apartamentul se afla la etajul 1 al unui imobil cu 4 etaje, si este compartimentat astfel:
-hol
-bucatarie inchisa
-debara
-loc de luat masa
-camera cu trecere care se foloseste ca si living
-balcon
- baie
-doua dormitore
In apropiere gasim statii de autobuz, magazine, loc de joaca pentru copii, scoli, gradinite, piata, farmacii.
Este ideal pentru cei care doresc sa traiasca intr-o zona retrasa de zgomotul orasului, dar si pentru investitii.
Proprietatea are certificatul de performanta energetica in lucru. Acesta va fi gata si va fi predat de catre proprietari cumparatorilor, la data semnarii contractului de vanzare cumparare.

## Specificații

ID Anunț: XBA0101JB — Actualizat în 01.12.2022

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1978 |
| Suprafață utilă: | 56 mp | Structură rezistență: | beton |
| Suprafață construită: | 67 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | semidecomandat | Regim înălțime: | P+4E |
| Confort: | 1 | Nr. balcoane: | 1 |
| Etaj: | Etaj 1 / 4 | | |
| Nr. bucătării: | 1 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon

FINISAJE

Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolatii termice: Exterior
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata, Utilata
Contorizare: Contor caldura, Contor gaz, Apometre
Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz, Hota, TV
Dotari imobil: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

C3 - https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XCE010202?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

**Apartament cu 3 camere | Zona Big | Balcon Boxa | Finisaje Premium |** **109.500 €**






0729 078 071



Valentin Chindris

TOWER REAL ESTATE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

## Descriere

Tower Real Estate va propune spre vanzare acest apartament cu 3 camere ultrafinisat, aflat in carierul Manastur pe strada Mehedinti, zona BIG.

Apartamentul este semidecomandat, are 3 camere respectiv 3 dormitoare decomandate, bucatarie, hol mare cu mult spatiu de depozitare, o baie cu dus si o boxa foarte mare.

Apartamentul se vinde finisat, baia avand obiecte sanitare si fiind complet finalizata, astfel facand ca mutarea sa fie una usoara nemobilat, se afla la etajul parterul intr-un bloc dotat cu lift ultraperformant, casa scarii reconditionata si de asemenea blocul este izolat in intregime.

Locatia se afla in apropiere de mijloace de transport in comun si de complexul Big, avand astfel numeroase magazine, banci, etc in jur.

## Specificații

ID Anunț: XCE010202 — Actualizat în 02.12.2022

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | An construcție: | 1980 |
| Suprafață utilă: | 53 mp | Structură rezistență: | caramida |
| Suprafață construită: | 62 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Compartimentare: | semidecomandat | Regim înălțime: | P+10E |
| Confort: | 2 | Nr. balcoane: | 1 |
| Etaj: | Parter / 10 | | |
| Nr. bucătării: | 1 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere
Climatizare: Aeroterme
Acces internet: Wireless

FINISAJE

Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Jaluzele: Orizontale
Izolatii termice: Exterior
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Alte spatii utile: Boxa la subsol
Bucatarie: Mobilata, Utilata
Contorizare: Contor caldura, Contor gaz, Apometre
Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz, Hota, TV
Dotari imobil: Lift, Interfon, Acoperis

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

## Oferte chirii

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-XDNB100C1?lista=82499068&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

**OPORTUNITATE! Ap 3 camere, RENOVAT, Zona Calea Floresti/Manastur** **399 €** /lună




## Descriere

Grand Imob Expert va propune spre inchiriere un apartament cu 3 camere, semidecomandat, RENOVAT, Zona Calea Floresti/Manastur, situat in apropierea mijloacelor de transport in comun, scoli, gradinite, parc,banci, etc.
Apartamentul este situat la etajul P(inalt)/8, intr-un bloc izolat termic si dispune de o suprafata utila de 50 mp.
Compartimentarea imobiluiui este astfel:
-2 camere mobilate si utilate, cu canapele extensibile;
-1 living open space + bucatarie utilata si mobilata;
-1 baie cu cada;
-1 hol.
Imobilul se inchiriaza utilat si mobilat conform fotografiilor.
Exista posibilitate de parcare in zona.
Nu se accepta animale de companie.
Pentru mai multe detalii si programarea unei vizionari, nu ezitati sa ne contactati!
Va invitam cu drag la vizionare!

## Specificații

ID Anunț: XDNB100C1 — Actualizat în 18.11.2022

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | Structură rezistență: | caramida |
| Suprafață utilă: | 50 mp | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Suprafață construită: | 60 mp | Regim înălțime: | D+P+8E |
| Compartimentare: | semidecomandat | | |
| Confort: | 1 | | |
| Etaj: | Parter / 8 | | |
| Nr. băi: | 1 | | |

UTILITĂȚI

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

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata, Utilata
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Complet
Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz, TV
Dotari imobil: Lift, Interfon

VECINĂTĂȚI

Statie de autobuz, Zone verzi, Farmacii, Restaurante, Zone comerciale

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolatii termice: Bloc izolat termic, Exterior, Interior
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate, Betonate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

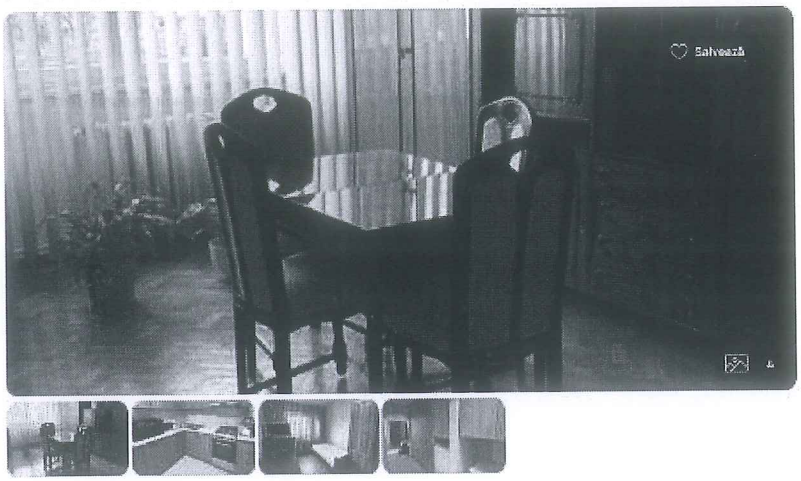
DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-inchiriat-3-camere-X9Q1001KI?lista=82499068&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460

Apartament 3 camere, Piata Flora

450 € / luna






0750 887 689
Apelează acum



Carmen Noaghi
consultant imobiliar
PRO DINAMIC IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

## Descriere

Va oferim spre inchiriere apartament cu 3 camere decomandat zona Piata Flora. Acesta are o suprafata utila de 65 mp.
Apartamentul este compartimentat astfel: 3 camere, bucatarie, hol, 2 bai si un balcon. Apartamentul se afla la etajul 2 intr-un imobil de 4 etaje. Imoilul este mobilat ,utilat, centrala termica.
Apartamentul este situat in imediata apropiere de statia de transport in comun , scoli , magazine . Piata Flora, Baza Sportiva Transilvania, Cora.

## Specificații

ID Anunț: X9Q1001KI

Actualizat în 14.10.2022

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. camere: | 3 | Tip imobil: | bloc de apartamente |
| Suprafață utilă: | 65 mp | Regim înălțime: | P+4E |
| Suprafață utilă totală: | 65 mp | Nr. balcoane: | 1 |
| Suprafață construită: | 70 mp | | |
| Compartimentare: | decomandat | | |
| Confort: | 1 | | |
| Etaj: | Etaj 3 / 4 | | |
| Nr. bucătării: | 1 | | |
| Nr. băi: | 2 | | |

UTILITĂȚI

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

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

https://www.blitz.ro/cluj-napoca/apartament-inchiriat-3-camere-manastur-blitz6108ai

## Apartament 3 camere, 49 mp, zona strazii Primaverii!

400 €/luna

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

ID: BLITZ 6108AI
Actualizat: 05.12.2022
Cartier: Manastur
Zona: Primaverii

Imagini | Harta





Iustinian Berindei
Senior Broker Partner
+4 0264 333 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

TRIMITE FEEDBACK

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 6108AI din Cluj-Napoca, zona Manastur

## Caracteristici

**Nr. camere:** 3
**Suprafață utilă** 49 mp
**Nr. băi:** 1
**Nr. balcoane:** 1
**Etaj:** 4 /4
**Facilități:**

**Tip compartimentare:** Semidecomandat
**Vechime apartament:** Vechi
**Disponibilitate:** Mai mult de o luna

**Tip imobil:** Bloc de apartamente
**Dotări:** Mobilat/utilat
**Tip finisaj:** Finisat

## Descriere Ofertă

De inchiriat apartament cu 3 camere, situat in cartierul Manastur, in zona strazii Primaverii.
Este pozitionat la etajul 4 al unui imobil cu 4 nivele si dispune de o suprafata utila de 49 mp.
Compartimentarea apartamentului este semidecomandata, apartamentul fiind alcatuit din 3 camere, bucatarie, hol, baie si un balcon inchis.
Apartamentul beneficiaza de centrala termica proprie si usa metalica la intrare.
Se ofera spre inchiriere complet mobilat.

https://www.napocaimobiliare.ro/ia3-124791-apartament-3-camere-de-inchiriat-in-manastur,-cluj-napoca-cluj-napoca

**Apartament 3 camere de inchiriat in Manastur, Cluj Napoca, ID IA3 124791**
**Pret: 420 €** ~~480€~~






Apartament cu 3 camere in zona Kaufland!

Va oferim spre inchiriere un apartament spatios, situat la etajul 4 intr-un imobil cu 4 etaje. Proprietatea se afla intr-o zona linistita, in imediata apropiere de statiile de transport in comun, cat si a altor puncte de interes cotidian.

Apartamentul are suprafata utila de 65 de mp si este compartimentat dupa cum urmeaza:
-3 camere decomandate;
-1 bucatarie cu loc de luat masa;
-1 balcon;
-1 baie cu geam.

Finisajele clasice sunt evidentiate astfel:
-pardoseala cu parchet laminat;
-ferestre termoizolante din PVC;
-gresie si faianta atat
in bucatarie, cat si in baie;
-usi interioare din lemn;
-usa din lemn la intrare.

Confortul termic este asigurat de centrala proprie.

## LOCALIZARE SI CARACTERISTICI

**Tranzactie:** Inchiriere
**Tip proprietate:** Apartament
**Nr. camere:** 3
**Cartier:** Manastur
**Zona:** Kaufland Manastur
**Etaj:** 4/4
**Suprafata utila:** 65 m²
**Suprafata construita:** 78 m²

**Nr. bai:** 1
**Nr. balcoane:** 1
**Nr. bucatarii:** 1
**Confort:** 1
**Compartimentare:** decomandat
**Tip Constructie:** ✓ Caramida ✓ Beton
**An Constructie:** <1990

## UTILITATI

- ✓ apa
- ✓ curent
- ✓ gaz
- ✓ canalizare

**Acces internet:**
- ✓ cablu
- ✓ wireless

## FINISAJE

| Finisat: | Incalzire cu: | Geamuri si usi: | | Usi interioare: | Usa de la intrare: |
|---|---|---|---|---|---|
| clasic | centrala termica | termoizolant pvc | ✓ geam la baie | lemn | lemn |

## FINISAJ BUCATARIE

- ✓ faianta clasica
- ✓ gresie clasica

## FINISAJ BAIE

- ✓ faianta clasica
- ✓ gresie clasica

## DOTARI

- ✓ mobilat clasic
- ✓ bucatarie mobilata modern si clasic
- ✓ interfon
- ✓ utilat
- ✓ disponibilitate imediata

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-3-camere-in-manastur-IDgeumM.html



PRIVAT

septimiu

Sună vanzatorul | Trimite mesaj

LOCALIZARE

Cluj-Napoca, Cluj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Postat 05 decembrie 2022

# Închiriez apartament 3 camere în Mănăștur

## 450 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Compartimentare: Semidecomandat | Suprafata utila: 50 m² | An constructie: 1977 – 1990 | Etaj: 3

(P) vidaXL: **Traiesti mai bine cu mai putin**

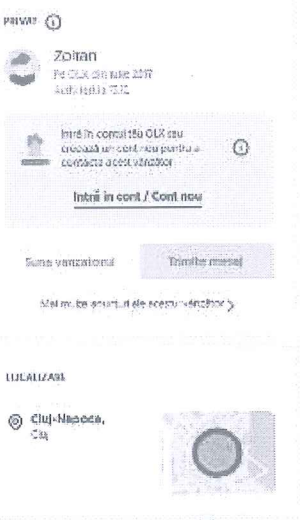
## DESCRIERE

Închieriez apartament.

Adresă: Aleea Retezat
suprafață: 50mp
etaj 3. Luminos.
Bloc cu 4 etaje. Interfon la scară.
Compartimentare: living + balcon închis (cameră de trecere), 2 dormitoare, bucătărie, baie, hol.
Izolat, geamuri termopan, finisaje moderne, mobilat complet.
Dotări: centrală termică, aragaz, frigider, mașină de spălat, posibilitate de internet.
Ideal pentru familie de 3 persoane.
Fără loc de parcare.
Nu se acceptă persoane fumătoare și animale de companie.

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-cu-2-camere-in-cartierul-manastur-IDgK3XS.html?reason=extended_search_extended_category






Postat 05 decembrie 2022

# Inchiriez apartament cu 2 camere in cartierul Manastur

## 420 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Compartimentare: Semidecomandat | Suprafata utila: 49 m² | An constructie: Dupa 2000 | Etaj: 3

(P) vidaXL: **Traiesti mai bine cu mai putin**

## DESCRIERE

Oferim spre inchiriere un apartament primitor si luminos, cu suprafata utila de 49 mp, mobilat modern, imbracat in culori calde, care iti ofera o atmosfera cozy si un ambient placut.

Apartamentul e situat intr-o zona foarte buna a cartierului Manastur, intr-o constructie edificata in anul 2008, cu centrala proprie, compus din living open space cu bucataria (dotata cu frigider, cuptor), dormitor cu pat matrimonial, baie (cu vana si masina de spalat), hol, la etajul 3 al unui imobil cu 4 etaje , cu lift si interfon.

Zona este linistita cu spatiu verde in apropiere ptr plimbari pe jos sau cu bicicleta iar cumparaturile le poti face rapid, Mega Image si Pepco te asteapta chiar peste drum. Daca ai masina proprie, avem loc de parcare pentru ea, daca nu ai , statia de autobuz este in fata scarii si ajungi in centru in cca 15 min.

Catelul sau pisica, sunt bineveniti si ei in apartament, ptr ca si noua ne plac, suntem PET friendly.
Apartamentul se poate ocupa imediat, daca va place oferta, ptr vizionare asteptam sa ne sunati la numarul 07********20

## Anexa 3 – Documente ale proprietății

### Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca

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

| Nr.cerere | 3913 |
|---|---|
| Ziua | 13 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2015 |

ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE**

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

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

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

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata construita (mp) | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cota teren | Observatii / Referinte |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | Top: 23457/ S/ XXXV | - | 55,56 | 28/ 1000 | 18/ 640 | Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament , 1 balcon cu S de 2,85 mp, cu Su= 55,56 mp, cu p.i.c. 2,8/100 din cf. col. 138774. Teren în folosinţă 18/640 parte. |

**B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | | Observatii / Referinte |
|---|---|---|
| **157447 / 06.11.2014** | | |
| Act administrativ nr. 357184/453, din 30.10.2014, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, act administrativ nr. LISTA DE INVENTAR/31-12-2013 emis de PRIMĂRIA MUN.CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 420899/453/24-11-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act normativ nr. HG 969/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. HOT. 548/08-07-1999 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 18/19-02-1991 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1<br>1) STATUL ROMÂN, în administrarea<br>2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA | A1 | |

**C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinte |
|---|---|
| NU SUNT | |

18.3.2019

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

## Anexa Nr. 1 la Partea I

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

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata (mp) | Suprafata utila (mp) | Nr. Topografic | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | Top: 23457/ S/ XXXV | - | 55,56 | | 28/ 1000 | 18/ 640 | Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament , 1 balcon cu S de 2,85 mp, cu Su= 56,56 mp, cu p.i.c. 2,8/100 din cf. coţ. 138774. Teren în folosinţă 18/640 parte. |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

**Data soluţionării,**
14/01/2015

**Data eliberării,**
15 IAN 2015

***Asistent-registrator,***
ADRIAN PÎRVU-BRAICA

***Referent,***

## Fişa suprafeţei locative

**Anexă la contractul de închiriere nr. 152863 din 03.06.2011**

**F I Ş A**
**SUPRAFEŢEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca
**ALEEA MOLDOVEANU NR. 17, AP. 35**
încălzire b)**DA**, apă curentă c)**DA**, canalizare d) **DA**,instalaţie electrică, e)**DA**, construite din materiale inferioare f)**NU**

**A**

**Date privind locuinţa închiriată**

| Nr. crt. | Denumirea încăperii | Suprafaţa mp. | În folosinţă exclusivă | În folosinţă comună |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CAMERĂ | 16,05 | 16,05 | |
| 2 | CAMERĂ | 10,35 | 10,35 | |
| 3 | CAMERĂ | 7,65 | 7,65 | |
| | **TOTAL** | **34,05** | | |
| 4 | BUCATARIE | 6,35 | 6,35 | |
| 5 | CĂMARĂ | 0,80 | 0,80 | |
| 6 | BAIE | 3,85 | 3,85 | |
| 7 | ANTREU | 4,35 | 4,35 | |
| 8 | DULAP ÎN PERETE | 1,85 | 1,85 | |
| 9 | DEGAJAMENT | 3,65 | 3,65 | |
| | **TOTAL** | **20,85** | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

B

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

| Nr. crt. | Numele și prenumele | Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere | Anul nașterii | Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Simionaș Nastasia | titulară | 1955 | |
| 2 | Simionaș Vasile Ilie-Claudiu | fiu | 1979 | |
| 3 | Antimie Viorica-Claudia | fiică | 1981 | |
| 4 | Simionaș Irina-Cristina | fiică | 1983 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

LOCATOR,

LOCATAR,

a) subsol,etaj,mansadră,alte niveluri

b) centrala, sobe de gaze, 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

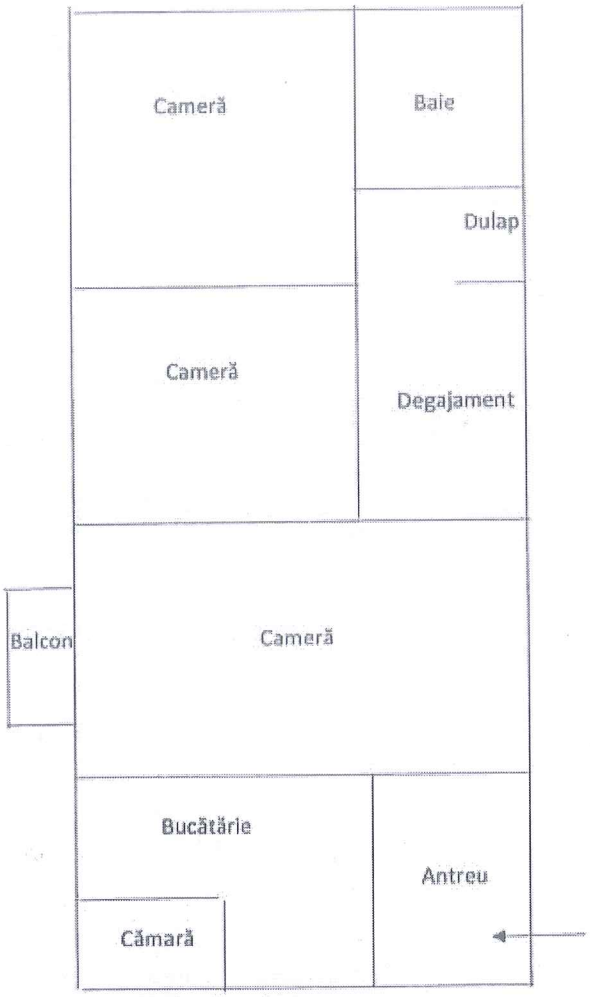
g) cameră,hol,oficiu

h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996.

i) soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tată, mamă, soacră, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună

## Releveu apartament

Releveu Apartament



## Anexa 4 – Prezentarea evaluatorului

NEOCONSULT

### Suntem o companie de profesionişti în evaluare

- membră a corporației **Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România** (ANEVAR)
- listată în mediul specific internațional cu metodologia și standardele ANEVAR cu sediul central în **Standardele Internaționale de Evaluare** (IVS)
- domenii de expertiză
  - evaluarea proprietăților imobiliare
  - evaluarea echipamentelor
  - evaluarea afacerilor

NEOCONSULT

### Echipa

**35** **35 de evaluatori** autorizați cu experiență

6 membri acreditați **ANEVAR**

**RICS** 2 membri **Royal Institution of Chartered Surveyors**

NEOCONSULT

### Servicii oferite

- București (birou)
- Centrale de întreținere (HVAC)
- Studii de prezentări multicriteriale ale comerțului, agricole, industriale și speciale pentru diverse scopuri (garantare, raportare financiară, vânzare, cumpărare etc.)
- Servicii de certificare audit energetic
- Evaluarea întreprinderilor mici și mijlocii
- Servicii de monitorizare și politici de risc
- Evaluare de active intangibile
- Testarea depășirii a valorii pentru scopuri de raportare financiară
- Inventarierea activelor
- Inventarierea de mediu
- Inventarierea de patrimoniu construit (clădiri)
- Inventarierea bunurilor aferente de mobilier și echipamente

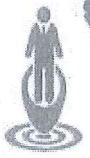


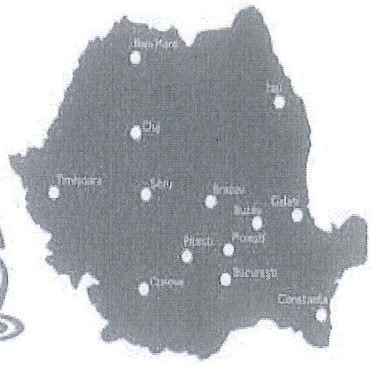
Puteți accesa mai multe detalii despre fiecare serviciu oferit pe site-ul **www.neoconsult.ro**

NEOCONSULT

### Rețea

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






*Facem excepție de la acest lucru cu cel puțin o regiune ce acoperă întreaga țară.

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

Anexa la Hotărârea nr. 161/2023 cuprinde un număr de 84 pagini.

Şef serviciu, Raluca Ferezan