

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, în favoarea domnului Lucaci Ioan

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, în favoarea domnului Lucaci Ioan – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 585052/1/15.07.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 585643/451/15.07.2024 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, în favoarea domnului Lucaci Ioan;

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. 580518/11.07.2024 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat și de Adresa nr. 489648/45/27.05.2024, prin care domnul Lucaci Ioan își exprimă acordul cu privire la prețul de vânzare și a modului de achitare a acestuia;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea, către domnul Lucaci Ioan, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, în suprafață de 41,50 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 23425/S/XLIX.

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

Art. 3. (1) Prețul de vânzare a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, stabilit conform Raportului de evaluare, întocmit de către Societatea Neoconsult Valuation S.R.L., este de 82.000 de euro și va fi achitat în rate lunare, pe o perioadă de 25 de ani, cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 13 și ale art. 14 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 10 din Decretul-lege nr. 61/1990.

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

Art. 4. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul și membrii familiei sale vor prezenta o declarație notarială, în sensul că nu au o altă locuință proprietate personală.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. raport NCV 151 / 12.01.2024

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP REZIDENȚIAL

situată în

Loc. Cluj-Napoca, strada Mehedinți, nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 49, jud Cluj, cod poștal
400672



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

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



Christina Nuta

- Ianuarie 2024 -

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

Neoconsult Valuation S.R.L.

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

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

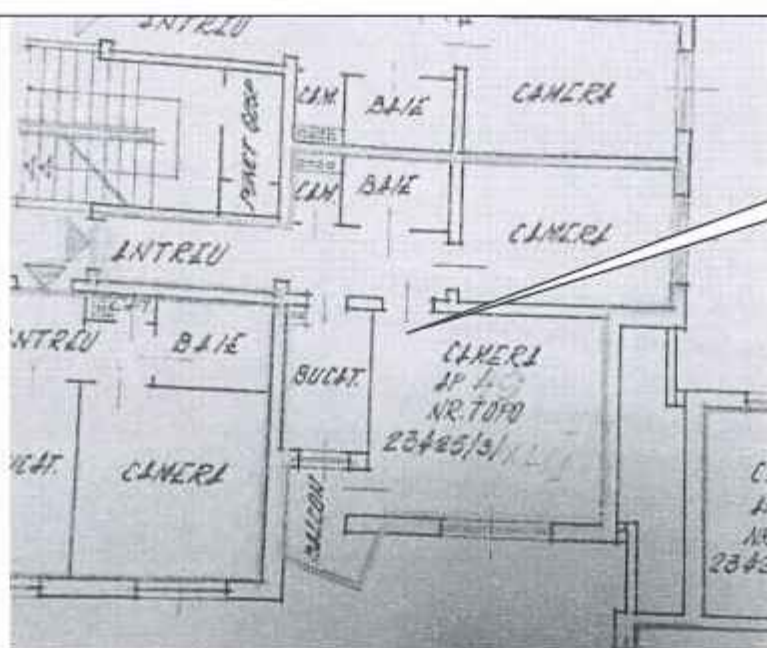


PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA					
Scopul evaluării	Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a apartamentului situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Mehedinți, nr. 42-44. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru nici un alt scop, altul decât cel menționat anterior.					
Proprietar	STATUL ROMÂN în administrarea operativă a GIGCL Cluj - cotă inițială 1/1					
Data inspecției	12.01.2024					
Data evaluării	12.01.2024					
Tipul proprietății	Apartament cu destinație Rezidențială					
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, strada Mehedinți, nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 49, jud Cluj, cod poștal 400275					
Descriere conform CF (Proprietar(ii), Numar cadastral/topo, Numar Carte Funciara)						
Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad. / Top.	Adresa	Descriere conform CF și Contract nr.46365/1999	Proprietar(i)	Suprafață (conform Contract nr.46365/1999) Su apartament
A1	250487-C1-U83 Cluj-Napoca	Top. 23425/S/XLIX	Loc. Cluj-Napoca, Str Mehedinți, Nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 49, Jud. Cluj	Apartament nr. 49, situat la etaj VIII, compus din: 2 camere, 1 cămară de alimente, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antrou, 1 balcon, PIC de 0,78/100 parte, în suprafață de 41,5 mp.	STATUL ROMÂN în administrarea GIGCL Cluj cotă inițială 1/1	41.5 mp
Extras de CF		Extras de CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca				
Număr cadastral/topografic		Top.: 23425/S/XLIX				
Lista actelor de proprietate		Extras de Carte Funciară Plan etaj Contract de închiriere nr. 46365 din 1999 (A se vedea Anexe)				
Situția / utilizarea actuală a imobilului		Situția ocupanților: Ocupat de chiriaș Contracte de concesiune / închiriere / comodat: -46365/1999				
Supraf ețe (mp)	Apartament	41,5 mp.				
	Teren					
Descrierea zonei si a amplasamentului		Proprietatea este amplasată în zona semicentrală a Municipiului Cluj-Napoca, în Cartierul Mănăstur, pe strada Mehedinți, nr. 42-44. Zona este caracterizată ca fiind una preponderent rezidențială. În zonă se regăsesc blocuri cu regim mediu și mare de înălțime, magazine la parter de bloc, farmacii, biserici, școli și grădinițe, cabinete medicale, pub-uri și restaurante, stații de transport în comun la distanță mică, etc. Imobilul din care face parte apartamentul are un regim de înălțime P+10E 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 direct din str. Mehedinți - drum public, cu o bandă pe sensul de mers, asfaltat, cu utilități complete.				

	 Strada Mehedinți 42-44 Imobilul în care se regăsește subiectul evaluat Paraul Calvaria https://earth.google.com/web/search/str+mehedinti+nr+42-44
Anul construirii (anul PIF)	Cca. 1977
Tip construcție (structura)	Descrierea constructivă a imobilului aparținător este următoarea: Construcție rezidențială de tip bloc de locuințe. Regim de înălțime: P+10E Infrastructură: fundații continue din beton armat. Suprastructură: stâlpi din beton armat și închideri din panouri prefabricate. Închideri perimetrale: panouri prefabricate. Planșee din beton armat. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă. Termosistem exterior: da Finisaj exterior: tencuieli decorative. Ușă de acces în imobil din PVC cu geam termopan. Aspect exterior: îngrijit Aspect interior: îngrijit Descriere privind starea tehnică generală: bună La data inspecției apartamentul evaluat era utilizat, era finalizat, finisat interior și exterior, cu finisaje clasice.
Descriere apartament evaluat (inclusiv instalații aferente, finisajele)	<u>Proprietatea evaluată este compusă din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 balcon având suprafața utilă de 40,50 mp. (conform Contract de închiriere nr. 46365/1999).</u>

construcției,
gradul de
deprecieri)



Proprietatea
evaluată

TÂMPĂRIE:

Exterioară: Ușa de acces în proprietate este din PVC cu geam termopan.

Interioară-PFL și PVC la balcon

Ușa de acces este metalică - tip antiefracție

FINISAJE:

La data inspecției, apartamentul era finisat clasic astfel:

Pardoseli: gresie (baie, bucătărie), parchet laminat (cameră), linoleum (cameră, hol), beton sclivisit în balcon.

Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile/simple, pereți placați cu faianță în baie și în bucătărie.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE: Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE: cu ajutorul registrilor de fontă de la centrală termică proprie montată la data inspecției.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ/CANALIZARE: Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE: Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale cu corpuri și accesorii.

NECESAR DE INVESTIT:

Nu este cazul

In cazul cladirilor
in curs de
executie:
- gradul de
finalizare a
construcției
-valoarea
costurilor de
finalizare a
construcției

Nu este cazul

Descriere teren	Deschidere la str. Mehedinți, drum public		
Accesul către proprietate:	Tip drum de acces ☒ Public – str. Mehedinți ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele		
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii în imobil		Distanța
	Electrice	☒	Pe proprietate
	Incalzire	☒	Pe proprietate
	Alimentare cu apa	☒	Pe proprietate
	Alimentare cu gaz metan	☒	Pe proprietate
	Canalizare	☒	Pe proprietate
Abateri de la CF:	Nu		
Exista modificări interioare ☐ DA ☒ NU			
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU		
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. Stare tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este bună. Imobilul nu face parte din lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică; nu avem informații dacă face parte din lista monumentelor istorice sau a clădirilor de patrimoniu.		

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ	82.000 euro	407.729 lei
Valoarea unitară proprietate (Sutită)	1.976 euro	9.825 lei
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/euro - curs BNR)	4,9723	

Evaluator:



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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



GĂBUDEAN DELIA OLIMPIA
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 PATRIMONIUL ȘI CADASTRU

Data: 12.01.2024

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

- Unitatea individuală - Apartamentul , descris conform Extras de CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, anexat, după cum urmează:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 250487-C1-U83
COPIE

Carte Funciară Nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:48119

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Mehedinți, Nr. 42-44, Sc. I, Et. VIII, Ap. 49, Jud. Cluj

Părți comune: CA PIC. FOLOSINTA TERENULUI DE 828 MP, PE DURATA CONSTRUCTIEI, ACOPERISUL, FATADA, 2 CASA SCARII, LA FIECARE SCARA CITE UN HOL DE INTRARE, 3 SPALATORII, 2 PUBELE, 2 DEPOZITE DE BICICLETE, 2 ASCENSOARE, 6 USCATORII, 2 CAMERE TROLIU, CONDUCTE PRINCIPALE DE APA, GAZ, CURENT ELECTRIC PT. ALIMENTAREA AP. A PIC. CORP FUNCİAR CONSTRUIT PE PARCELA DE SUB A+1

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23425/S/XLIX	-	-	0,78/100	.	Apartamentul nr. 49 compus din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 balcon, PIC de 0,78/100 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
4249 / 07/08/1978			
Act nr. documentație tehnice, cerere, din 07/08/1978 emis de :			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN, în administrarea operativă a		
	2) GIGCL CLUJ		

C. Partea III. SARCINI

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

Scopul evaluării - Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a apartamentului , situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Mehedinți, nr. 42-44.

Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

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

Data de referință a evaluării este 12.01.2024. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,9723. Inspecția proprietății a fost realizată în 12.01.2024, în prezența reprezentantului proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR în vigoare. A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea raportului expusă mai sus, proprietatea este considerată liberă de orice fel de sarcini.

Rezultatele abordărilor aplicate sunt:

- Abordarea prin piață : 82.000 EUR, echivalent 407.729 lei

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

82.000 EUR (echivalent 407.729 lei)

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.

Evaluator:



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

Asociația Națională a Evaluatoarelor Autorizați din România



GĂBUDEAN DELIA OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19115
Evaluator autorizat EPI

Asociația Națională a Evaluat



CUPRINS

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII.....	2
PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	10
SUBIECTUL EVALUĂRII.....	11
SCOPUL EVALUĂRII	11
DREPTURI DE PROPRIETATE (CONFORM DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE).....	11
INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI	12
UTILIZAREA EVALUĂRII	13
STANDARDE DE EVALUARE	13
BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE	13
AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR.....	13
CLIENT	14
DESTINATAR.....	14
DATA EVALUĂRII	14
DATA INSPECȚIEI.....	15
MONEDA RAPORTULUI.....	15
INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	15
IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	15
RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	17
CLAUZA DE NEPUBLICARE	18
ABATERI DE LA STANDARDE	18
 PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR.....	19
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE.....	19
DATE PRIVIND ZONA, VECINĂȚĂȚILE ȘI LOCALIZAREA.	19
IDENTIFICAREA ZONEI ÎN LOCALITATE. TIPUL DE DEZVOLTARE AL ZONEI	21
RISCURI DE MEDIU	24
REȚELE DE UTILITĂȚI EXTERIOARE	24
ACCES	24
DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	25
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRIILOR. SUPRAFEȚELE PROPRIETĂȚII EVALUATE	25
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	27
PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR	30
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	30
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	30
ABORDAREA PRIN VENIT.....	42
ABORDAREA PRIN COST	43
ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	44
PARTEA A V-A - ANEXE.....	45
ANEXA 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	46
ANEXA 2 - EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	53
ANEXA 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	72

Identificarea și competența evaluatorului

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și Standardele de Evaluare 2022.
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

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

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

Evaluator:

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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



GĂBUDEAN DELIA OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19115
Evaluator autorizat EPI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



Antian Nuta

Subiectul Evaluării

Proprietatea evaluată – de tip apartament, situată în loc. Cluj-Napoca, strada Mehedinți, nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 49, jud Cluj, identificată în Extras de CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca.

Proprietatea subiect este situată în imobil cu regim de înălțime P+10E, 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	Descriere conform CF și Contract nr. 46365/1999	Proprietar(i)	Suprafață (conform Contract nr. 46365/1999)
						Su apartament
A1	250487-C1-U83 Cluj-Napoca	Top. 23425/5/XLIX	Loc. Cluj-Napoca, Str Mehedinți, Nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 49, Jud. Cluj	Apartament nr. 49, situat la etaj VIII, compus din: 2 camere, 1 cămară de alimente, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 balcon, PIC de 0,78/100 parte, în suprafață de 41,5 mp.	STATUL ROMÂN în administrarea GIGCL Cluj cotă inițială 1/1	41.5 mp

Scopul Evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a apartamentului nr. 14, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Mehedinți, nr. 42-44.

Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru nici un 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 operativă a GIGCL CLUJ- cotă inițială 1/1.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 250487-C1-U83 COPIE

Carte Funciară Nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 48119

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Mehedinți, Nr. 42-44, Sc. I, Et. VIII, Ap. 49, Jud. Cluj
Părți comune: CA PIC, FOLOSINTA TERENULUI DE 828 MP, PE DURATA CONSTRUCTIEI, ACOPERISUL, FATADA, 2 CASA SCARII, LA FIECARE SCARA CITE UN HOL DE INTRARE, 3 SPALATORII, 2 PUBELE, 2 DEPOZITE DE BICICLETE, 2 ASCENSOARE, 6 USCATORII, 2 CAMERE TROLIU, CONDUCTE PRINCIPALE DE APA, GAZ, CURENT ELECTRIC PT. ALIMENTAREA AP. A PIC, CORP FUNCİAR CONSTRUIT PE PARCELA DE SUB A+1

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23425/S/XLIX	-	-	0,78/100	.	Apartamentul nr. 49 compus din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 balcon, PIC de 0,78/100 parte

Situația privind Cartea Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, anexat prezentului, din care s-au extras datele prezentate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
4249 / 07/08/1978			
Act nr. documentație tehnice, cerere, din 07/08/1978 emis de :			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN, în administrarea operativă a		
	2) GIGCL CLUJ		

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 prezentate); 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.

Înscrieri Privitoare La Sarcini

Conform Extras de CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, pus la dispoziția evaluatorului, proprietatea este liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI.

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

Utilizarea Evaluării

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

Standarde De Evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR 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:
 - o Extras de CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca;

- Contract de închiriere nr. 46365/1999;
- Plan etaj (fără viză OCPI).
- 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 CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, în care este înscrisă proprietatea subiect, apartament, cu nr. Top.: 23425/S/XLIX, deținută de STATUL ROMÂN în administrarea operativă a GIGCL CLUJ- cotă actuală 1/1 părți;

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

12.01.2024

Data Inspecției

12.01.2024

Moneda Raportului

Conform solicitării clientului, opinia exprimată în prezentul raport este prezentată în lei și euro, conversia realizându-se la cursul oficial BNR, valabil la data evaluării – 4,9723 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:

- o Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- o Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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;
- o Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- o Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- o Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și

nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

- o Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- o Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- o Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- o Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- o Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- o Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- o Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- o Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- o Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

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

Ipoteze speciale 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 menționați anterior.

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

Clauza de Nepublicare

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

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

Abateri de la Standarde

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

PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR

Identificarea Proprietății. Descriere Legală Conform Documente

Ocupanți. Contracte de concesiune. Contracte de închiriere

La data inspecției proprietatea subiect era ocupată de chiriaș, regăsindu-se în proprietatea Statului Român în administrarea operativă a GIGCL CLUJ - cotă actuală 1/1 părți, conform extrasului CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).

Conform extrasului CF, proprietatea este liberă de sarcini.

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

Am avut la dispoziție:

- Extras de Carte Funciară nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, din care au fost preluate informații cu privire la descrierea juridică a proprietății.
- Contract de închiriere nr. 46365/1999- de unde s-a preluat suprafața utilă.
- Plan etaj

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



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

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

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

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

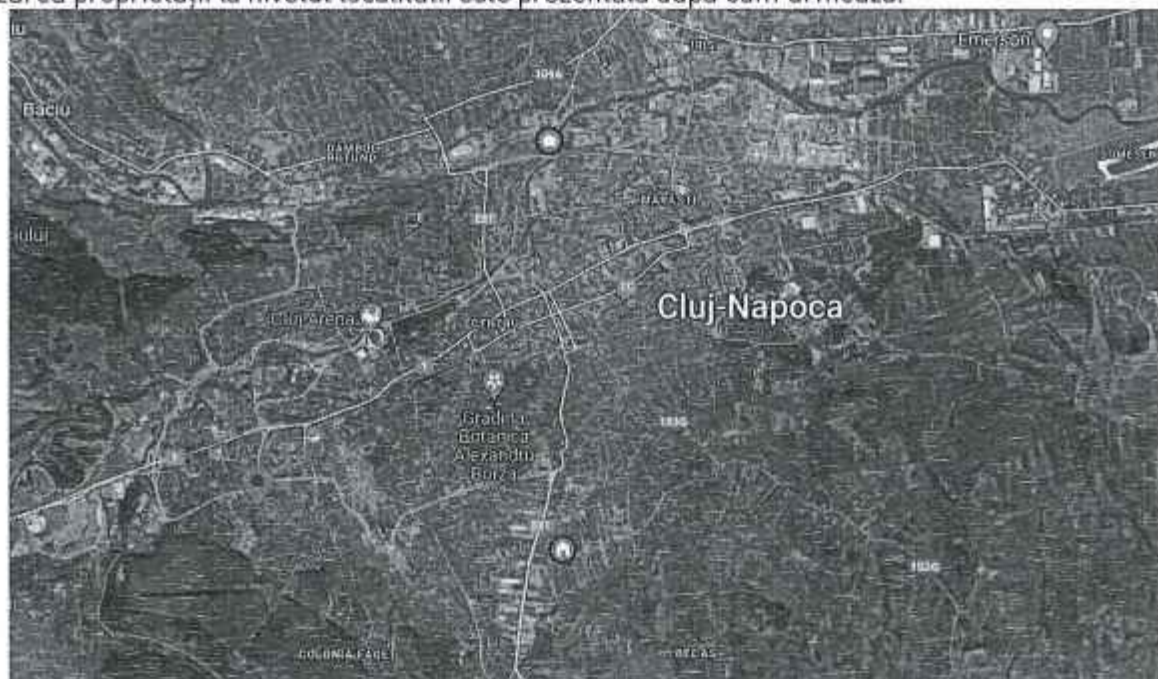
Orașul este unul dintre cele mai importante centre academice din țară, găzduind următoarele universități: Universitatea Babeș-Bolyai, Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca (UTCN), Universitatea de Medicină și Farmacie (UMF), Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară din Cluj-Napoca (USAMV)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

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

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

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

Localizarea proprietății la nivelul localității 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, în zona semicentrală, în Cartierul Mănăştur, pe str. Mehedinţi, nr. 42-44, jud. Cluj – zonă predominant rezidenţială cu ambient civilizat şi cu proprietăţi complementare la distanţă mică.

Istoria cartierului Manastur a inceput sa se scrie in secolele al IX-lea- al X-lea, cand in jurul manastirii benedictine Calvaria se formeaza satul Manastur. Manasturul a fost sat pana in anul 1895 cand s-a unit cu Clujul, iar actuala infatisare a primit-o mai tarziu, incepand cu anul 1965, cand casele au fost demolate, pentru a lasa locul blocurilor muncitoresti ce domina peisajul arhitectural de astazi.

Cu o populatie de aproximativ 120.000 de locuitori, similara cu cea a unui oras de marime medie, cartierul Manastur este cel mai mare cartier al Clujului si unul dintre cele mai mari cartiere din tara.

Manasturul este pozitionat in sud-vestul orasului, fiind bine delimitat de cartierele cu care se invecineaza. Astfel, la nord Manasturul se invecineaza cu cartierul Grigorescu, de care este despartit de raul Someş; la est avem cartierele Plopilor, Centru si Zorilor; in sud avem o zona forestiera formata de padurea Faget; iar in vest Manasturul se invecineaza cu Floresti, cea mai mare comuna din tara, de care este despartit de o zona comerciala activa.

Cartierul Manastur este unul dintre cele mai bine dezvoltate cartiere ale Clujului din punct de vedere al infrastructurii si transportului. Principala artera de circulatie a municipiului traverseaza cartierul de la vest la est, oferind locuitorilor Manasturului un acces facil catre centru in numai cateva minute. De asemenea, variantele ocolitoare Manastur-Zorilor si Manastur-Grigorescu, contribuie la fluidizarea traficului din cartier.

Pozitia geografica face ca Manasturul sa fie "poarta de vest" a orasului, punctul de legatura cu Autostrada Transilvania si cu Europa. Cele mai importante strazi ale cartierului sunt: Calea Floresti si Calea Manastur situate pe axa vest-est, variantele ocolitoare, Frunzisului si B-dul 1 Decembrie 1918, strada Primaverii pentru mijloacele de transport, Izlazului pentru zona comerciala si Campului pentru dezvoltarea imobiliara din ultimii ani.

In ceea ce priveste mijloacele de transport in comun, locuitorii cartierului Manastur beneficiaza de o gama completa: tramvai direct spre gara si zona industriala a municipiului, autobuze si troleibuze catre centru si catre cartierele invecinate, curse speciale catre zona comerciala Vivo Center si statii de taxi.

Locaţia şi dispunerea proprietăţii evaluate este favorabilă pentru utilizare Rezidenţial.

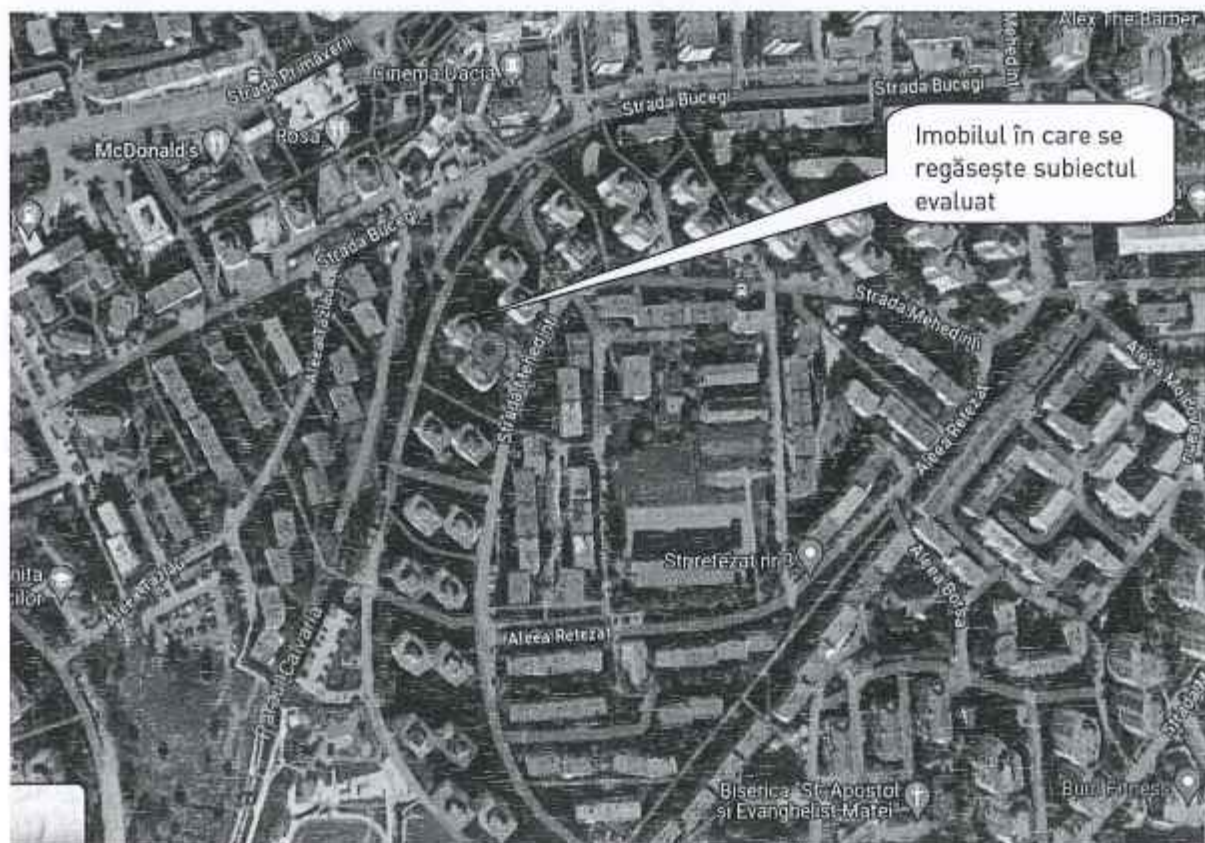
Proprietatea este amplasată în zona semicentrală, Cartierul Mănăştur, pe strada Mehedinţi, nr. 42-44.

În zonă se regăsesc preponderent blocuri cu regim mediu şi mare de înălţime, magazine, instituţii publice, spitale şi cabinete medicale, pub-uri şi restaurante, farmacii, şcoli şi grădiniţe, staţii de transport în comun etc.

Imobilul are un regim de înălţime P+10E şi este racordat la toate utilităţile necesare unei bune funcţionări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la reţelele localităţii.

Accesul este facil, realizându-se din str. Mehedinţi - drum public, cu o bandă pe sensul de mers, cu utilităţi complete.

Localizarea proprietăţii la nivelul zonei este prezentată după cum urmează:



Sursa: <https://www.google.com/maps/place/Strada+Mehedin%C8%9Bi+42-44,+Cluj-Napoca+400535>



<https://earth.google.com/web/search/str+mehedinti+nr+42-44/>

Riscuri De Mediu

Nu este cazul

Rețele de utilități exterioare

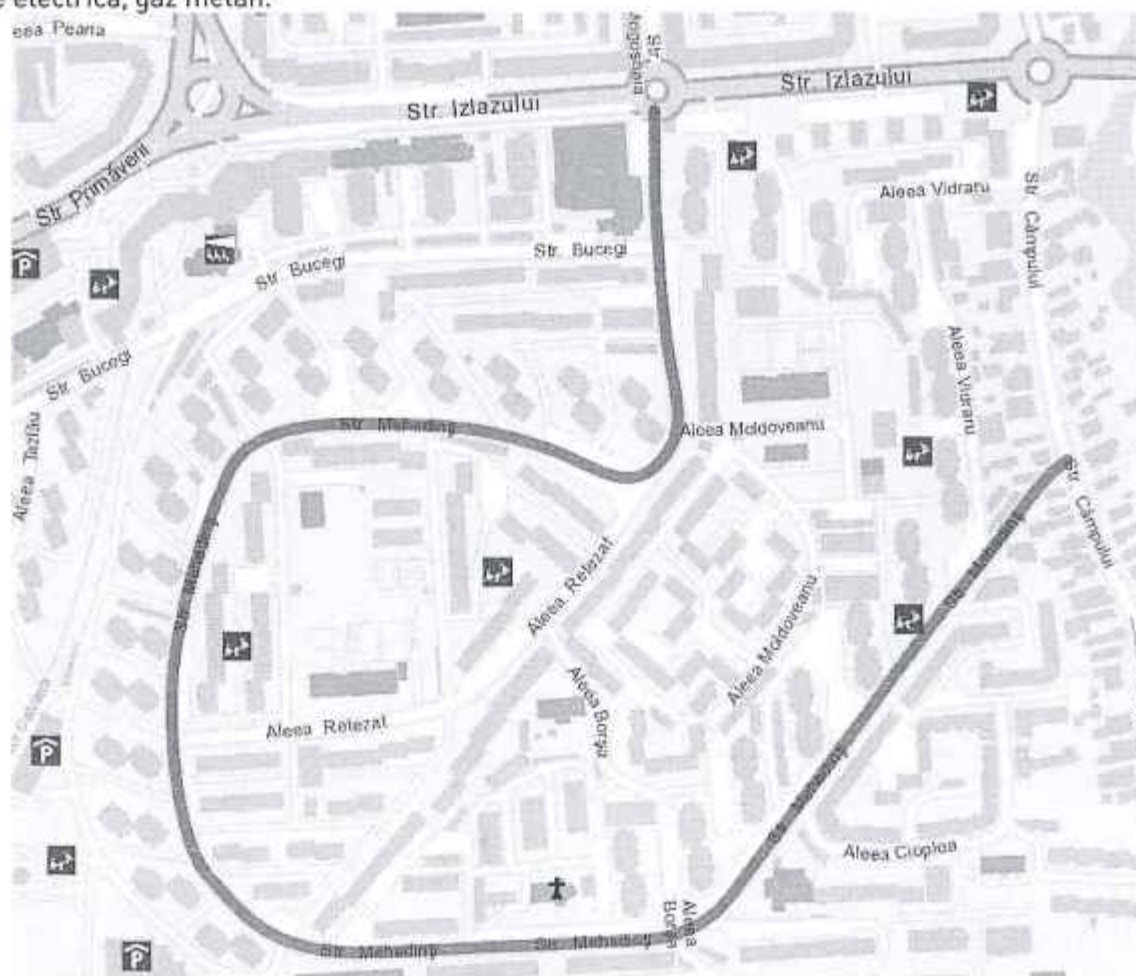
Utilitățile edilitare aferente zonei sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

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

Acces

Accesul spre proprietate este facil, și se face direct din stradă publică, asfaltată, sistematizată – str. Mehedinți - la care amplasamentul are front direct. Str. Mehedinți este asfaltată și cu utilități complete. Imobilul este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele localității.

Str. Mehedinți 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 zona semicentrală a orașului, imobilul în care se regăsește subiectul evaluat are un regim de înălțime P+10E, apartamentul situându-se la mansardă. Terenul aferent imobilului aparținător este plan, împrejmuț, cu acces la drum public.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Suprafețele proprietății evaluate

Descrierea constructivă a imobilului aparținător este următoarea:

Construcție rezidențială de tip bloc de locuințe.

Regim de înălțime: P+10E

Infrastructură: fundații continue din beton armat.

Suprastructură: stâlpi din beton armat și închideri din panouri prefabricate.

Închideri perimetrale: panouri prefabricate.

Planșee din beton armat.

Acoperișul este de tip terasă necirculabilă.

Termosistem exterior: da

Finisaj exterior: tencuieli decorative.

Ușă de acces în imobil din PVC cu geam termopan.

Aspect exterior: îngrijit

Aspect interior: îngrijit

Descriere privind starea tehnică generală: bună

La data inspecției apartamentul evaluat era utilizat (închiriat), era finalizat, finisat la exterior și finisat la interior, cu finisaje clasice.

Caracteristicile constructive ale acestuia sunt următoarele:

Element constructiv	Descriere
Tâmplărie	Exterioară: din PVC cu geam termopan; Interioară: PFL, PVC la balcon; Ușa de acces metalică - tip antiefracție.
Finisaje exterioare	Tencuială acoperită cu vopsea decorativă
Finisaje interioare	Pardoseli: gresie (baie, bucătărie), parchet laminat (cameră), linoleum (cameră, hol), beton sclivisit în balcon. Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile/simple, pereți placați cu faianță în baie și în bucătărie. Finisaje clasice.
Instalații de apă-canalizare	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	Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii.
Încalzire	Încălzirea se realizează cu ajutorul regiștrilor metalici (fontă) de la centrală termică proprie, montată la data inspecției.

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

Suprafețe apartament-conform Anexa 1 la Contractul de închiriere nr. 46365 din 31.08.1999, atașat.

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 46365
din 31.08.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str. MEHEDINTI

nr.42-44 blocul D8 scara 1

corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) S apartamentului 49

incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA

instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	10.03	10.03	0.00
2	CAMERA	15.07	15.07	0.00
Total		25.10	25.10	0.00
1	ANTREU	7.59	7.59	0.00
2	CAMARA	1.08	1.08	0.00
3	BAIE	2.79	2.79	0.00
4	BUCATARIE	4.94	4.94	0.00
Total		16.40	16.40	0.00

Analiza Pieței Imobiliare

Piață imobiliară

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

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

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

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

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

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

Definirea pieței specifice

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării unei anumite proprietăți, analiza de piață trebuie să arate modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili relațiile între cerere și ofertă, poate investiga motivația pentru prețurile plătite și pentru prețurile acceptate și poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente și schimbările anticipate. În cazul în care condițiile de piață curente nu indică o cerere adecvată pentru dezvoltarea propusă, analiza de piață poate identifica momentul în timp în care cererea adecvată pentru respectivul proiect este probabil să apară. Astfel, analiza de piață ajută evaluatorul să prevadă momentul potrivit în timp pentru construcția propusă precum și cererea anticipată pe o anumită perioadă de timp.

Activitățile fiecărui participant pe piața imobiliară se concentrează pe o proprietate imobiliară și pe serviciile pe care aceasta le oferă. Astfel, delimitarea produsului diferențiază proprietatea în cauză și proprietățile competitive de alte tipuri de proprietate, pe baza atributelor sau caracteristicilor lor.

Un segment al pieței este delimitat prin identificarea participanților pe piață cel mai probabil implicați în tranzacții care au ca obiect proprietatea imobiliară în cauză și tipul de proprietate imobiliară, precum și tipul de servicii oferite. Delimitarea proprietății cuprinde atât proprietatea respectivă, cât și proprietățile competitive și complementare.

Astfel, analiza de piață combină segmentarea și delimitarea proprietății.

Identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății subiect:

- Tipul de proprietate: rezidențială;

- Caracteristicile proprietății: amplasare favorabilă pentru scop rezidențial, interes mediu;
- Aria imobiliară: urbană, din zona semicentrală și a zonelor similare/asimilabile ale Municipiului Cluj-Napoca, respectiv Cartierul Mănăștur;
- Proprietăți comparabile disponibile: proprietăți similare/asimilabile din aria descrisă mai sus;

În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ☐ cea a proprietăților de tip Apartament cu 2 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.

În cadrul anexei "Extras Analiza Pieței" sunt prezentate informații privind prețurile proprietăților similare, selecție cu comparabilitate corespunzătoare pentru amplasamentul evaluat.

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. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

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 analizate, cererea solvabilă este medie pe piața specifică - potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane sau entități cu putere financiară medie, care doresc să dezvolte activități comerciale / administrative și dispun de lichidități sau acces la surse de finanțare.

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

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

Ofertă

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

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 cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie la închiriere și scăzută la vânzare. Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras din Analiza de Piață.

Echilibrul

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru.

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. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărin și mai mult surplusul.

În prezent, în cazul de față, piața imobiliară specifică la nivelul proprietății este în relativ echilibru, oferta fiind relativ apropiată de cerere iar numărul tranzacțiilor încheiate redus, totuși cererea fiind mai mare la închiriere decât la vânzare de astfel de proprietăți. În aceste condiții se poate estima că avem o piață "în relativ echilibru".

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

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 este rezidențială.

Abordarea prin Piață

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

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

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

Metodologie:

- ☐ Au fost selectate comparabile situate în zona de amplasare a proprietății evaluate și zone asimilabile;
- ☐ A fost selectat un număr de oferte din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect;

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-2-camere-X1KA10A37?lista=275997504&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3013726842>

Apartament de 2 camere, zona BIG Manastur, decomandat, 42 mp

91.000 €

Cluj Napoca, zona Manastur - Vezi hartă

Rata de la 2.2% (România Simulează credit)



Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi hartă

Daniela Simona Pop
Junior Broker
WELT IMOBILIARE

0364 644 444
Apelăază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Specificații

ID Anunț: X1KA10A37

Actualizat în 05.01.2024

Nr. camere:	2	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	42 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	52 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	P+10E
Confort:	1	Nr. balcoane:	1
Etaj:	Etaj 6 / 10		
Nr. băi:	1		

Descriere

Weit Imobiliare intermediază vânzarea unui apartament de 2 camere, decorândat, situat în cartierul Mănăstur, în imediata vecinătate a complexului BIG.

Apartamentul are suprafața utilă de 42 mp și este compus din:

-hol,

-2 camere,

-bucătărie,

-baie,

-balcon.

Imobilul în care se află apartamentul este reabilitat termic.

Dispune de centrala termică proprie, geamuri termopan și uși metalice. Se poate achiziționa mobilat.

Recomandăm cu încredere acest apartament atât pentru investiție, cât și pentru o locuință personală, datorită accesului facil către toate punctele de interes ale orașului.

Contactați-ne cu încredere pentru mai multe detalii
citește mai puțin

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz, CATV
Sistem încălzire: Centrală proprie, Calorifere

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Uși interioare: Lemn
Uși intrare: Metal
Izolată termică: Exterior
Podele: Linoleum
Pereti: Falanta, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată, Utilată
Canalizare: Contor gaz
Mobilat: Complet
Dotări imobil: Lift, Interfon, Curte

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport în comun

VECINĂTĂȚI

Magazinul BIG Mănăstur

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

C2 - Vanzare apartament 2 camere Manastur - apartament cu 2 camere de vanzare in Cluj-Napoca, judetul Cluj - XDHN10026 - 94.900 EUR (imobiliare.ro)

Vanzare apartament 2 camere Manastur

Cluj Napoca, zona Manastur - Vezi harta

94.900 €

Rata de la 2.342 RON/luna Simulează credit



Ascunde anunț Raportează anunț



Colina Imobiliare

COLINA IMOBILIARE



0751 488 456

Apelază acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Descriere

Vă oferim spre vanzare un apartament cu 2 camere decomandate, situat în cartierul Manastur, zona strazii Mehedintii.

Apartamentul beneficiaza de o suprafata utila de 42 mp la care se adauga un balcon cu suprafata de 3 mp.

Este situat la etajul 4 al unui imobil de locuinte cu 10 nivele.

Apartamentul este renovat si dispune de tamplarie din PVC cu geam termopan, zugraveli lavabile, gresie si faza, parchet laminat.

Pentru mai multe detalii si stabilirea unei vizionari nu ezitati să ne contactati!

Specificații

ID Anunț: A24HNBU026

Actualizat în 11.02.2024

Nr. camere:	2	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	42 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	60 mp	Tip Imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	S+P+10E
Confort:	1	Nr. balcoane:	1
Etaj:	Etaj 4 / 10		
Nr. băi:	1		

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
Sistem încălzire: Termoficare, Calorifere

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usi interior: Panel
Usa intrare: Metal
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Falanta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Partial
Electrocasnice: Frigider, Aragaz
Dotari imobil: Lift, Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

VECINĂTĂȚI

Scoala Gimnaziala Liviu Rebreanu, Scoala Gimnaziala Iuliu
Hatleganu, Carrefour, Piata Ion Mester, Profi

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

C3 - 2 camere, apartament de vanzare - Cluj (judet), Manastur - 7825640 • www.storia.ro

[← Inapoi la lista](#)
[Apartamente de vanzare](#) > [2 camere](#) > [Cluj](#) > [Cluj-Napoca](#) > [Manastur](#) > [Apartament 2 camere, 42mp! La cheie! Cartier Manastur! zona Mehedinti!](#)

Apartament 2 camere, 42mp! La cheie! Cartier Manastur! zona Mehedinti!
[Manastur, Cluj-Napoca, Cluj](#)
84 000 €

 2 000 €/m²
[Propune un pret](#)

 Rata estimată:
2.072 RON /luna

 Avans:
62.370 RON (15%)

 Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

 Denisa F. Cheli
 Agenție
 0735 093 443

 +40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesată de acest apartament de vânzare. Aș vrea să află mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău!

Mulțumesc

131 / 2000

 Administratorul acestui site este S.C. G&H Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)
[Trimite mesaj](#)
[Raportează](#)
Prezentare generală

Suprafață	42 m ²	Forma de proprietate	drept de proprietate
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaaj	parter/8	Balcon/grădină/terasă	Care informații
Chirie	Care informații	Gara/loc de parcare	Care informații
Vizionare la distanță	Care informații	Încălzire	Care informații

Descriere

Apartament 2 camere cu suprafata utila de 42mp, situat in cartierul Manastur, zona strazii Mehedinti, in apropiere de BIG, statia de transport in comun!

Este amplasat la parter intr-un imobil cu regim de inaltime P+8E!

Apartamentul are urmatoarea compartimentare: 2 camere, bucatarie, baie, hol!

Apartamentul este decomandat, orientat pe N-E și complet mobilat/utilat!

PUBLICITATE

Credit ipotecar, caut proprietar!

[Aplică acum!](#)

Particularități

Tip proprietate	locuință utilizată
Tip vânzător	agenție
Libër de la	fără informații
Anul construcției	fără informații
Tip clădire	bloc
Tip geamuri	plastic
Lift	da
Media	cablu tv, internet
Siguranță	ușă metalică, interfon
Facilități	frigider, mobilier, cuptor, plită, TV, mașină de spălat

C4 - Vasnzare apartament 2 camere decomandat Manastur zona McDonalds, Cluj-Napoca - apartament cu 2 camere de vanzare in Cluj-Napoca, judetul Cluj - X5ET10332 - 97.500 EUR (imobiliare.ro)

Vasnzare apartament 2 camere decomandat Manastur zona McDonalds...

Cluj Napoca, zona Manastur - Vasnzare

2.321,42 €/mp **97.500 €**

Rata de la 2.405 Ron/luna Simulează credit



Salvează



Marian Hadarean

Consultant Imobiliar
CLASIC IMOBILIARE



0743 603 068

0743 259 797 / 0743 199 384

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț

Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Specificații

ID Anunț: XSE110132

Actualizat în 05.01.2024

Nr. camere:	2	An construcție:	1982
Suprafață utilă:	42 mp	Structură rezistență:	altele
Suprafață construită:	47 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	P+10E
Confort:	1	Nr. locuri parcare:	1
Etaj:	Etaj 2 / 10	Nr. balcoane:	1
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CĂTV, Telefon
Sistem incalzire: Termoficare

FINISAJE

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

DOTĂRI

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

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

ALTE DETALII

CC 41110231 : Vanzare apartament 2 camere decomandat in zona McDonalds Manastur situat in bloc de 10 etaje construit in anul 1982, recent reabilitat termic. Apartamentul este situat la etajul 2, are living, bucatarie separata, dormitor, baie, balcon inchis si izolat, este decomandat si are o suprafata totala de 47 mp, respectiv 42 mp suprafata utila. Apartamentul este contorizat integral finisat modern, parchet, gresie, faianta, geamuri termopan, usi interioare schimbate, partial mobilat si utilat. Pret 97500 Euro neg

C5 - <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-50-mp-decomandat-etaj-intermediar-zona-olimpia-IDtEt2.html>

← Înapoi la listă

Apartamente de vânzare > 2 camere > Cluj > Cluj-Napoca > Manastur > Apartament 2 camere, 50 mp, decomandat, etaj intermediar, zona Olimpia



Apartament 2 camere, 50 mp, decomandat, etaj intermediar, zona Olimpia

Manastur, Cluj-Napoca, Cluj

99 000 €

1 980 €/m²

Propune un preț

Rata estimată:
2.441 RON/lună

Avans:
73.508 RON (73%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	50 m²
Numărul de camere	2
Etaj	8
Chirie	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

Forma de proprietate	Cere informații
Stare	gata de utilizare
Balcon/grădină/terasă	balcon
Gara/loc de parcare	Cere informații
Încălzire	centralizată

Welt Imobiliare
Agenție
0364 642 222

Nume

Email

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulțumesc

12/17/2020

Administratoarea acestui site este S.C. CLUJ Online Servicii S.R.L. (Pentru mai multe)

Trimite mesajul

Raportează

PUBLICITATE

KIWI K FINANCE™
Bani de orice nevoie

Vrei acces la peste 100 de credite (potențiale rate lunare mici)?

AM ÎNTRU SA ÎMPRUMUT 412335 lei

VOI RETURNA ÎMPRUMUTUL ÎN 360 luni

2416.76 lei
Rata lunară

APLICA ACUM

Descrivere

Well Imobiliare va propune spre vanzare un apartament excelent pentru o familie, in zona strazi Mehedinți, zona Olimpia. Este in proximitate de școli, magazine alimentare, mijloace de transport si alte facilitati ale zonei.

Apartamentul este situat la etajul 8 al unui imobil dispus pe 10 niveleuri. Blocul este izolat termic.

Orientarea este spre Vest, cu multe ore de soare si o vedere deschisa spre padure si natura.

Cei 50 mp utili sunt compartimentati astfel: 1 living, 1 dormitor, 1 bucatarie, 1 baie, 1 debara, hol si balcon inchis cu termopan. De asemenea, dispune de boxa la subsol.

Se vinde conform fotografiilor.

Există posibilitatea de parcare în zona (abonament de la primărie).

Pentru mai multe date, nu ezitați să ne contactați!

Caracteristicile proprietăților comparabile sunt evidențiate în tabelul următor:

Nr. crt.	Unitate de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile				
			1	2	3	4	5
1	Preț/Ofertă (Euro)		91.000	94.900	84.000	97.500	99.000
2	Link comparabil		https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-sanzare-2-camere-300m2100262?lat=275997504&long=18apocia=lista&lat=lista&lat=lista&imod	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-sanzare-2-camere-300m2100262?lat=275997504&long=18apocia=lista&lat=lista&lat=lista&imod	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-sanzare-2-camere-300m2100262?lat=275997504&long=18apocia=lista&lat=lista&lat=lista&imod	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-sanzare-2-camere-300m2100262?lat=275997504&long=18apocia=lista&lat=lista&lat=lista&imod	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-sanzare-2-camere-300m2100262?lat=275997504&long=18apocia=lista&lat=lista&lat=lista&imod
3	Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
4	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
5	Condiții de finanțare	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată
6	Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
7	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
8	Condițiile pietei	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
9	Zonă						
10	Localizare	Loc. Cluj-Napoca, Str. Mehedinți, Nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 49, Jud. Cluj	zona Big	zona str. Mehedinți, scoala Liviu Rebreanu	zona str. Mehedinți	zona MC. Donald	zonă str. Mehedinți, zona Olimpia
11	Localitate	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca
12	Caracteristici fizice						
12.1	Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
12.2	Număr camere	2	2	2	2	2	2
12.3	Etaj	8	6	4	Plafier	2	8
12.4	Număr nivele imobil	P+10E	P+10E	P+10E	P+8E	P+10E	P+10E
12.5	Finisaje	Clasice	Clasice	Medii, renovat recent, instalatii si si sanitare schimbate	Medii	Medii	Clasice
12.6	Încălzire/apă caldă proprie	CT	CT	Termoficare	CT	Termoficare	CT
12.7	Vechime (anul construcției)	1977	1980	1980	similar	1982	similar
12.8	Are utilități	41.5	42	42	42	42	50
13	Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
14	Dotări non-imobiliare/Anexa	Fără/balcon (cca.1,5 mp)	Mobilat și utilitat/balcon (3 mp)	Mobilat și utilitat partial/balcon (3 mp)	Mobilat și utilitat complet/flăcă	Mobilat și utilitat complet/balcon închis	Mobilat și utilitat complet/balcon închis
	Preț/mp Au (Euro)		2167	2260	2167	2321	1980

Grila de comparații este următoarea:

Unitate de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Loc. Cluj-Napoca, Str. Mehedinti, Nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 43, Jud. Cluj	zona Big	zona str. Mehedinti, scoala Liviu Rebreanu	zona str. Mehedinti	zona MC. Donald	zona str. Mehedinti, zona Olimpia
Preț/Oferță vânzare		91,000	94,900	84,600	97,500	99,000
TIP COMPARABILA						
Tip comparabilă		Oferță	Oferță	Oferță	Oferță	Oferță
Ajustare unitară sau procentuală		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-4,550	-4,745	-4,300	-4,875	-4,950
Preț de vânzare ajustat		86,450	90,155	79,800	92,625	94,050
COMPONENTE NON IMOBILIARE	Fără/balcon (cca.1.5 mp)	Mobilat și utilat/balcon (3 mp)	Mobilat și utilat parțial/balcon (3 mp)	Mobilat și utilat complet/balcon	Mobilat și utilat complet/balcon închis	Mobilat și utilat complet/balcon închis
Ajustare totală estimată		-1,500	-3,000	-2,500	-4,500	-3,500
Preț ajustat		84,950	88,155	77,300	88,125	90,550
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0	0	0
Preț ajustat		84,950	88,155	77,300	88,125	90,550
CONDITII DE FINANTARE						
Condiții de finanțare	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de finanțare		0	0	0	0	0
Preț ajustat		84,950	88,155	77,300	88,125	90,550
CONDITII DE VANZARE						
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0	0	0
Preț ajustat		84,950	88,155	77,300	88,125	90,550
CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE						
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare unitară		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare		0	0	0	0	0
Preț ajustat		84,950	88,155	77,300	88,125	90,550
Condiții de plată (timpul)						
Condiții de plată (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de plată		0	0	0	0	0
Preț ajustat		84,950	88,155	77,300	88,125	90,550
LOCALIZARE						
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, Str. Mehedinti, Nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 43, Jud. Cluj	zona Big	zona str. Mehedinti, scoala Liviu Rebreanu	zona str. Mehedinti	zona MC. Donald	zona str. Mehedinti, zona Olimpia
Ajustare procentuală		-2.50%	0.00%	0.00%	-2.50%	0.00%
Ajustare totală localizare		-2,124	0	0	-2,203	0
Preț ajustat		82,826	88,155	77,300	85,922	90,550
CARACTERISTICI FIZICE						
Tip apartament - compartimentare	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare unitară compartimentare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală tip apartament		0	0	0	0	0
Etaj	8 din P+10E	6 din P+10E	4 din P+10E	Parter din P+0E	2 din P+10E	8 din P+10E
Ajustare unitară sau procentuală		0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%
Ajustare totală etaj		0	0	3,865	0	0
Finisaje	Clasice	Clasice	Medii, renovat recent, instalații el și sanitare schimbate	Medii	Medii	Clasice
Ajustare unitară sau procentuală		0 €/mp	-100 €/mp	50 €/mp	-100 €/mp	0 €/mp
Ajustare totală finisaje		0 €	-4,200 €	-2,100 €	-4,200 €	0 €
Încălzire/apă caldă proprie	CT	CT	Termoficare	CT	Termoficare	CT
Ajustare unitară		0.0%	2.0%	0%	2%	0%
Ajustare totală încălzire/apă caldă proprie		0	1,763.1	0	1,718	0
Vechime - an construcție	1977	1980	1980	similar	1982	similar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală vechime		0	0	0	0	0
Preț ajustat		82,826	86,718	79,065	83,440	90,550
Aria utilă sau număr de camere	41.56	42.00	42.00	42	42	50
Ajustare totală aria utilă sau număr de camere		-986	-1,021	-941	-795	-12,315
Preț ajustat		81,840	84,697	78,124	82,646	78,235
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici economice		0	0	0	0	0
Preț ajustat		81,840	84,697	78,124	82,646	78,235
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
Utilizare (zonare) - CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală CMBU		0	0	0	0	0
Preț ajustat		82,000	84,700	78,100	82,600	78,200
Ajustare totală netă		4,610	5,458	1,676	9,979	15,815
Ajustare totală netă (%)		5%	6%	2%	11%	17%
Ajustare totală brută		4,610	0,984	9,406	13,416	15,815
Ajustare totală brută (%)		5.33%	0.97%	11.79%	14.48%	16.82%
Opinie abordare prin plată	407,729 lei					
	82,000 eur					
	1976 eur/mp					
	4.9723 Curs					
	12-Jun-24 Data evaluări					
TOTAL PROPRIETATE	407,729 lei					
	82,000 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-toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece sunt mobilate și utilate, complet/parțial, astfel:
 - Comparabilele mobilate și utilate complet au fost ajustate negativ cu cca. 2000 – 3000 euro în funcție de aportul valoric al fiecăreia;
 - Comparabilele mobilate și utilate parțial-bucătăria, au fost ajustate negativ cu cca. 1500 – 2000 euro în funcție de aportul valoric al fiecăreia;
 - Comparabilele care au balcon închis au fost ajustate negativ cu cca. 1500 euro.
- Drept de proprietate:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: S-au aplicat ajustări pentru diferența de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare ale tuturor comparabilelor. Ajustările aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta. Astfel,
 - Comparabilele 1, 2 și 4 au fost ajustate negativ fiind situate în zone considerată mai bune pe piața specifică.
- Caracteristici fizice: tip apartament- S-a ținut cont de compartimentările interioare, astfel:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: etaj/regim de înălțime
 - Comparabila 3 a fost ajustată negativ deoarece este situată la parter, comparativ cu proprietatea subiect care este situată la etaj intermediar, parterul și ultimul nivel fiind mai slab cotate decât celelalte nivele.
- Caracteristici fizice: finisaje
 - Comparabilele 2, 3 și 4 au fost ajustate negativ deoarece sunt proprietăți finisate, dispun de finisaje mai bune calitativ decât cele ale subiectului evaluat. Estimările au fost făcute în funcție de costurile medii practicate pe piața specifică din construcții pentru finisare, corelat cu diferențele de finisare dintre comparabile și proprietatea evaluată.
- Caracteristici fizice:încălzire/apă caldă
 - proprietatea subiect deține centrală termică. Comparabilele 2 și 4 au fost ajustate pozitiv cu 2% deoarece nu dețin centrală termică, sunt conectate la rețeaua de termoficare a orașului.
- 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 (negativ cele cu suprafață mai mică, pozitiv 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, principiul fiind că parcelele mai mici se tranzacționează la valori unitare mai mari decât parcele cu suprafață mai mare;
- 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 1 deoarece proprietății 1 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:

$$V_{comp} = 82.000 \text{ EUR, echivalent } 407.729 \text{ lei}$$

Abordarea prin venit

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

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

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

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

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

Metoda Multiplicatorului Venitului (chiriei) Brut Potențial - MVBp

Procedura cuprinde următoarele etape:

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

Valoarea, ca formulă de calcul este:

$$VMVBp = VBp * MVBp (- CCONV)$$

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 300 și 400 EURO/lună, în funcție de finisaje, dotări, caracteristici proprietate, etc. Astfel pentru proprietatea evaluată, chiria selectată este de 310 EUR/lună.
- B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

ESTIMARE MCB			
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț tranzacție	86,450	90,155	92,625
Aport dotări non-imobiliare	-1,500	-2,000	-4,500
Valoare de piață proprietate	84,950	88,155	88,125
Preț/ oferte chirie lunară apartament nemobilat	300	360	380
Preț tranzacție chirie lunară	285	342	361
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	298	258	244
Multiplicator selectat	267		

Intervalul obținut este de 244-298 pentru MVBp. Am selectat ca și multiplicator MVBp = 267.

- 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	41.50	310 €	267	82,700 €	1,993
2	Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				82,700 €	
3	Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	41.50	0.00		0 €	0
4	Valoare apartament în starea de la data evaluării				82,700 €	1,993
Opinie abordare prin venit apartament		412,701	lei	5. Anexe/dependinte care se adauga		
		83,000	eur	Garaaj	0 eur	
		2000	eur / mp	Loc de parcare	0 eur	
		4.9723	Curs	Boxa	0 eur	
TOTAL PROPRIETATE		412,701	lei	12-Jan-24		
		83,000	eur			

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

83.000 EURO
Echivalent a 412.701 LEI

Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat, celelalte 2 abordări utilizate fiind suficient de relevante pentru tipul și caracteristicile proprietății subiect.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Rezultatele abordării prin piață în cazul de față, sunt cele mai relevante, existând suficiente informații privind ofertele și tranzacțiile de proprietăți similare la nivelul zonei și a zonelor asimilabile.

Vcomp = 82.000 EUR, echivalent 407.729 lei

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

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

Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul, abordarea prin venit 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:

82.000 EUR (echivalent 407.729 lei)

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea raportată a fost estimată utilizând în analiza comparativă date despre oferte și tranzacții înregistrate între persoane fizice, majoritare pe piața imobiliară specifică, majoritatea unităților locative fiind ofertate de persoane fizice, astfel în cazul de față nu este influențată de tva;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,9723 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Evaluator:

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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

NEOCONSULT
VALUATION



Marius Șufană



GĂBUDEAN DELIA OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19115
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 imobiliară

ANEXA 3 - Documente ale proprietății

ANEXA 4 - Prezentarea evaluatorului

Anexa 1 - Fotografii Ale Proprietății

Acces & Vecinatati





Imobil-subiect

Exterior:





Interior:





Interior: Hol





Cămară de alimente



Camere



Camera

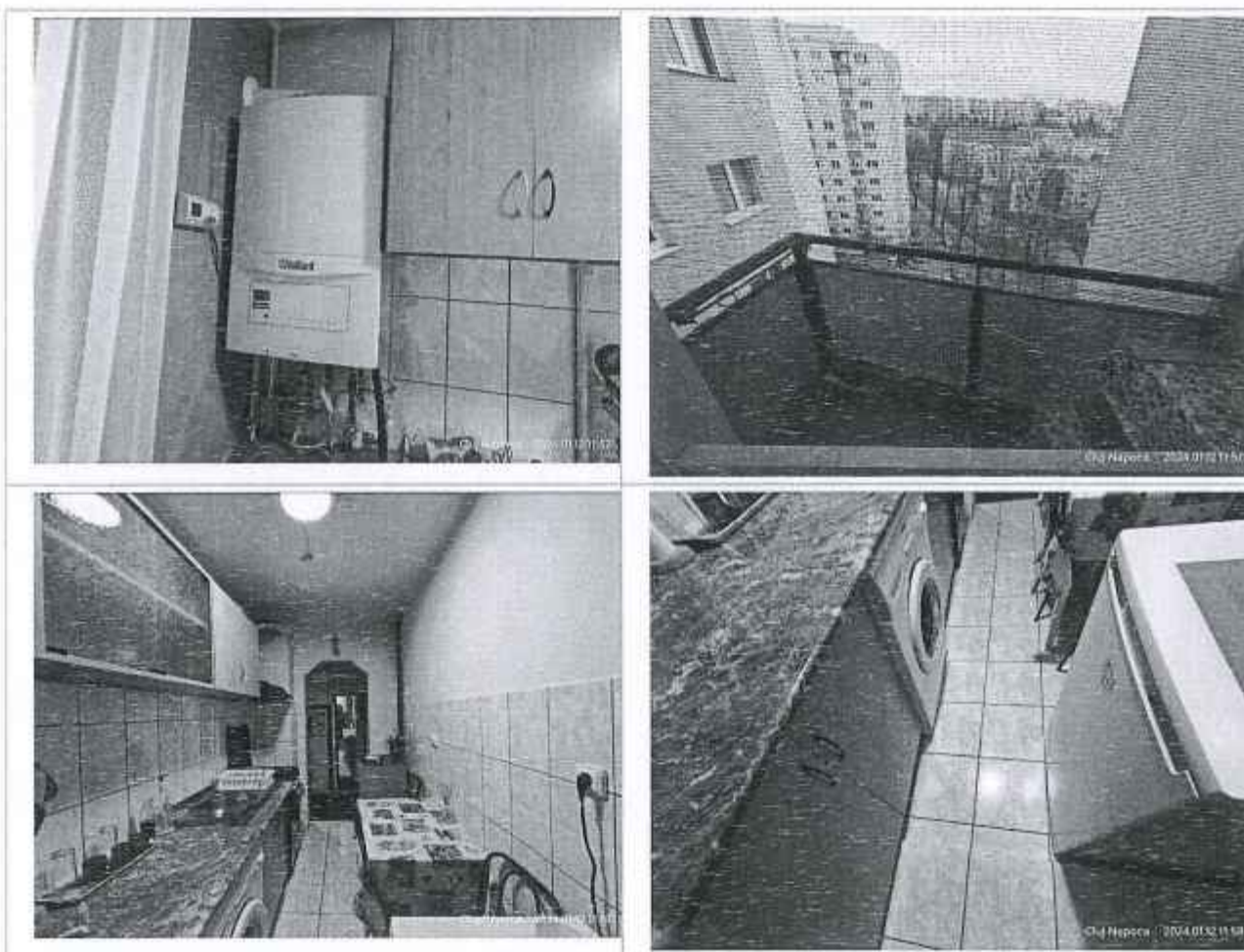


Baie



Bucătărie





Anexa 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Abordarea prin piață - Alte oferte

<https://www.piata-az.ro/apartament-vanzare-2-camere-cluj-napoca-manastur-841579>


[+ ADAUGA ANUNT](#)
[CONTUL MEU](#)

IMOBILIARE CLUJ-NAPOCA | APARTAMENTE DE VANZARE CLUJ-NAPOCA | 2 CAMERE | MANASTUR

AGENTIA NAPOLUX VINDE APARTAMENT 2 CAMERE, MANASTUR, MEHEDINTI, CONF.I, 40 MP + BALCON, DEC, ET, INT, TERMO, 84.000 EUR, NEG. INF: N. TITULESCU, NR.147, AP.31. TEL: 0754-915751, 0744-260248.

135 VIZUALIZARI

IMPRIMA

Share

10.11.2023 13:13

Agentia Napolux vinde apartament 2 camere, Manastur, Mehedinti, conf.I, 40 mp + balcon, dec, et, int, termo, 84.000 EUR, neg. Inf: N. Titulescu, nr.147, ap.31. Tel: 0754-915751, 0744-260248.

Agentia Napolux vinde apartament 2 camere, Manastur, Mehedinti, conf.I, 40 mp + balcon, dec, et, int, termo, 84.000 EUR, neg. Inf: N. Titulescu, nr.147, ap.31, Tel: 0754-915751, 0744-260248.

84.000 EURO

0754915751 0744260248

TRIMITE MESAJ

ORAS Cluj-Napoca

CARTIER Manastur

2 camere / 40mp

Napolux
Cluj



93.000,00 EUR

40 m², 2.325,00 EUR/m²

Apartment 2 camere | 40 mp |
Manastur | Grigore
Alexandrescu



83.000,00 EUR

36 m², 2.306,00 EUR/m²

Apartment de vanzare 2 camere
zona Pritav.



94.300,00 EUR

46 m², 2.050,00 EUR/m²

Apartmente finisate complet!
Zona VIVO BMW, pret excelent!



93.000,00 EUR

38 m², 2.447,00 EUR/m²

Apartment 2 camere, de
vanzare Manastur

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-2-camere-X5NQ104RE?lista=82494430&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3013726842>

Apartament modern de vanzare, 2 camere in Manastur!

Cluj-Napoca, zona Manastur - Vederea



Ascunde anunt Raportează anunt

2.378,56 €/mp **88.000 €**

Rata de la 2,11% RON/ luna Simulează credit



Anna Maria

Broker
KLAR IMOBILIARE



0774 ...

vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Descriere

Klar Imobiliare va propune spre vanzare un apartament cu 2 camere, semidecomandat, situat in Manastur.

Locuinta este disponibila la etajul 4 din 4, cu o suprafata de 37 mp utili.

Apartamentul este semidecomandat si se prezinta: -1 hol , 1 bucatarie, 1 living, 1 dormitor, 1 baie

Locuinta se vinde mobilat si utilat complet.

Dotari:

- Centrala termica pe gaz VICTRIX TERA montata acum 2 ani (instalatie pe cupru)
- Aer conditionat (in garantie)
- Geamuri termopan salamander, 3 sticle (montate in 2023)

Imobilul se afla aproape de mijloacele de transport in comun, scoala, magazine, gradinita etc.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati!

ID intern: 9335

citește mai puțin

UTILITĂȚI

Sistem încălzire: Centrală proprie

DOTĂRI

Mobilat: Lux

VECINĂȚĂȚI

Apartamente de vânzare Cluj-Napoca

FINISAJE

Izolații termice: Exterior

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

ALTE DETALII

Klar Imobiliare vă propune spre vânzare un apartament cu 2 camere, semidecomandat, situat în Marastur.

Locuința este disponibilă la etajul 4 din 4, cu o suprafață de 37 mp utili.

Apartamentul este semidecomandat și se prezintă: -1 hol , 1 bucatărie, 1 living, 1 dormitor, 1 baie.

Locuința se vinde mobilat și utilitat complet.

Dotări:

- Centrală termică pe gaz VICTRIX TERA montată acum 2 ani (instalatie pe cupru)
- Aer conditionat (în garanție)
- Geamuri termopan salamander, 3 sticle (montate în 2023)

Imobilul se află aproape de mijloacele de transport în comun, școala, magazin, grădinița etc.

Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați.

ID intern: 9333

[citește mai puțin](#)

Specificații

ID Anunț: X5HQT04RE

Actualizat în 21.11.2023

Nr. camere:	2	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	37 mp	Structură rezistență:	caramida
Suprafață construită:	45 mp	Tip Imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	1		
Etaaj:	Etaaj 4 / 4		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-2-camere-X9PL105U6?lista=14443851&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3013726842>

Vanzare apartament 2 camere, etaj intermediar, zona Bucium, Manastur

92.990 €

Cluj Napoca, zona Manastur - BUCIUM

Vanzare 2-253 Romuna Simușcă-pedre - BUCIUM



Ascunde anunț

Rapoartăz anunț



Descriere

Capital Imobiliare vă propune spre vânzare un apartament cu 2 camere, în zona Bucium, Manastur, Cluj-Napoca. Proprietatea este poziționată la etajul 4, într-un imobil cu 10 niveluri, are orientare N-E, dispune de o suprafață utilă de 37 mp, în care se mai adaugă 4 mp de balcon. În compartimentare este următoarea: 1 living, 1 dormitor, 1 bucatărie, 1 baie cu geam, 1 depozit, 2 holuri și 1 balcon.

Apartmentul se vinde gol. Proprietății deține și 1 parcare cu abonament, comision de tranzacționare.

Pentru acest apartament cumpărătorul nu plătește comision!

Pentru mai multe detalii și costuri vă recomandăm să contactați

Monica Tomşa
Specialist
CENTAL IMOBILIARE

0747 171 753
0304 430 008

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Pompe de Căldură

total

Specificații

ID Anchetă: X9P106U6

Actualizat în 2010.2021

Nr. camere:	2	An construcție:	1970
Suprafață utilă:	47 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	56 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	circular	Regim înălțime:	P+10E
Confort:	1	Nr. locuri parcare:	1
Etaj:	Etaj 4 / 10	Nr. balcoane:	1
Nr. băi:	1		

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz
Sistem încălzire: Centrală proprie, Calorifere

FINISAJE

Stare interior: Necesită renovare
Usă intrare: Metal
Izolații termice: Exterior
Podele: Gresie, Parchet
Feretri: Talanta, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Alte spații utile: Debars
Contorizare: Contor caldura, Contor gaz, Apometru
Mobilat: Nemobilat
Dotări imobil: Lift, Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare străzi: Asfaltate
Iluminat strădal
Mijloace de transport în comun

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-2-camere-X7ME00085?lista=14443851&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3013726842>

2 camere, decomandat, etaj 9/10, boxa, MANASTUR, zona Minerva

88.000 €

Cluj Napoca, zona Manastur - vezi hartă

Rate de la 21114 RON/lună Simulează credit



☐ Ascunde anunț ☐ Repozitionează anunț

Axa Imobiliare

Secretar
AXA IMOBILIARE



0742 130 130
0264 333347

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Specificații

ID Anunț: X7ME00085

Actualizat în 08.06.2023

Nr. camere:	2	An construcției:	1990
Suprafață utilă:	42 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	50.4 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	S+P+10E
Confort:	2	Nr. balcoane:	1
Etaj:	Etaj 9 / 10		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

Descriere

Exclusivitate:

De vânzare apartament cu 2 camere decomandate, finisat clasic, situat în Cluj-Napoca, în cartierul Mănăstur, în zona străzii Mehedinți, în apropiere de McDonald's, într-o locație liniștită și verde, cu acces ușor spre punctele de interes.

Acces ușor spre stația de autobuz, magazine, supermarket-uri, școli, crosu, grădinițe, restaurante, farmacii, bănci etc.

Acces ușor spre Primăria, Izlazul, Bucium, Câmpulul etc.

Positionare

Etaj intermediar (9/10), bloc cu lift și interfon.

Imobilul oferă o priveliște frumoasă asupra zonei.

Suportul utilă este de 42 mp.

Compartimentare

2 camere decomandate

1 bucatărie

1 hol

1 baie

1 balcon.

Dispune de geamuri termopan, uși antifracție, uși interioare, parchet, gresie, faianță, vopsală lavabilă.

Încalzirea este pe termoficare, dar există separare de gaz.

Imobilul necesită lucrări de renovare.

Pretul include boxa pentru depozitare.

ID 6600

citește mai puțin

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz, CATV

Sistem încălzire: Termoficare

Acces internet: Cablu, Fibra optică, Wireless

DOTĂRI

Conținuturi: Apometre

Dotări imobil: Lift, Interfon

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC

Stare interior: Necesită renovare

Uși interior: Celulare

Podole: Gresie, Parchet

Pereti: Faianță, Vopsală lavabilă

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare străzi: Asfaltate

Iluminat străzi

Mijloace de transport în comun

<https://www.storia.ro/ro/oferta/2-camere-zona-big-izlazului-cartierul-manastur-mehedinti-IDyiui.html>

← Înapoi la listă Apartamente de vânzare > Noi > 2 camere > Cluj > Cluj-Napoca > Manastur > 2 camere, zona Big, Izlazului, Cartierul Manastur, Mehedinti



2 camere, zona Big, Izlazului, Cartierul Manastur, Mehedinti

Manastur, Cluj-Napoca, Cluj

103 999 €

2 000 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
2.565 RON /luna

Avans:
77.219 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	52 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	> 10	Balcon/grădină/terasă	Cere informații
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	centralizată

Descriere

GOLDNESS Imobiliare vă propune spre vânzare un apartament cu 2 camere complet mobilat și utilat, la etajul 11 într-un imobil de 11 etaje, în cartierul Manastur, zona Big, la 5 minute de mers pe jos până în stația de bus.

Apartamentul este compartimentat astfel:

- dormitor cu pat matrimonial, dressing, noptiere
- living open-space complet utilat, canapea extensibilă, loc de servit masa
- bucatarie mobilata si utilata

Georgiana Tila
Agenție
0751 450 827

+40

Am nevoie de mai multe infor... [▼](#)

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulțumesc

131 / 1200

Administrația acestor date este S.C. OCE Online Services S.R.L. (Sofia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

PUBLICITATE



PUBLICITATE



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-decomandat-etaj-2-2-balcoane-mehedinti-IDyjK3.html>

[← Înapoi la listă](#) Apartamente de vânzare > Noi > 2 camere > Cluj > Cluj-Napoca > Manastur > Apartament 2 camere | Decomandat | Etaj 2 | 2 Balcoane | Mehedinti



Apartament 2 camere | Decomandat | Etaj 2 | 2 Balcoane | Mehedinti!

Monastur, Cluj-Napoca, Cluj

115 000 €

2 396 €/m²

[Propune un preț](#)

[Vău un credit / ipotecă?](#)

Rata estimată:
2 836 RON /luna

Avans:
85.385 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	48 m ²	Forma de proprietate	Care informații
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	2/10	Balcon/grădină/terasă	balcon
Chirie	Care informații	Garaj/loc de parcare	Care informații
Vizionare la distanță	Care informații	Încălzire	centralizată



Win Imobiliare Office
Agenție
0758 309 309

Nume:

Imag:

+40 / Număr de telefon:

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să știu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulțumesc

Administrația este în dare mix S.C. Olu Online Services S.R.L. (bani) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

PUBLICITATE



PUBLICITATE

KIWI K FINANCE™
Special de gata la credit

Descriere

Vi propunem spre vânzare un apartament cu 2 camere, situat la etajul 2 al unui imobil dispus pe 10 niveluri. Localizarea este în cartierul Măneștur, iar printre punctele de interes din apropiere putem aminti: complexul Olimpia, stații ale mijloacelor de transport în comun și unități de învățământ.

Apartamentul dispune de o suprafață utilă de 48 mp, iar compartimentarea de comandă este gândită astfel:

- 2 dormitoare
- 1 bucatărie
- 1 baie
- 1 hol de acces
- 2 balcoane

Confortul termic este asigurat de: centrala proprie și susținut de izolația exterioară a imobilului.

Apartamentul este ideal pentru locuința unei tinere familii sau pentru investiție.

La nivelul finisajelor regăsim: parchet, gresie, vopsea lavabilă, faianță, geamuri termopan, uși interioare din lemn, uși de lemn la intrare, necesitând unele renovări pentru sporii confortul.

Pentru mai multe informații sau programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați! Garantăm castigul reciproc!

[ID Proprietate: P7017]

Mai puțin ➞

Particularități

Tip proprietate	locuință nouă
Tip vânzător	agenție
Libăr de la	<i>fără informații</i>
Anul construcției	1980
Tip clădire	<i>fără informații</i>
Tip geamuri	<i>fără informații</i>
Lift	da

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-2-camere-X3SH102G5?lista=332012826&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3928049981>

Apartament 2 camere, renovat complet, 54mp, zona strazii Mehedinti

Cluj Napoca, zona Manastur Vezi Harta

2 camere 4+1 mp **118.000 €**

Rate de la 2.912 / luna (Simulează credit)



Ascunde anunt Raportează anunt



Vezi harta

BLITZ BLITZ



0264 333 777

Apelarea acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Specificații

ID Anunt: X3SH102G5

Actualizat în 05.12.2023

Nr. camere:

2

Tip imobil:

bloc de apartamente

Suprafață utilă:

54 mp

Regim înălțime:

P+10E

Compartimentare:

semidecomandat

Etaj:

Parter / 10

Nr. băi:

1

Descriere

Blitz ofera spre vanzare un apartament de 2 camere in zona strazii Mehedinti, o zona foarte cautata in cartierul Manastur, datorita spatiilor verzi dintre blocuri si facilitatile pe care le ofera.

Cea mai apropiata statie de autobuz este la cativa minute distanta de mers pe jos, unde veti avea acces la linile 1, 6, 7, 19, 25, 43, 43P, 43B. In apropiere sunt 2 sali de fitness, supermarket, banca, farmacie, iar pe o raza de 1 km veti gasi gradinita, scoli, licee si baza sportiva "La Terenuri".

Apartamentul are o unicitate aparte, datorita faptului ca a fost renovat complet, inclusiv schimbata instalatia de apa si instalatia electrica, usile de interior si usa de intrare. Totul este pregatit pentru ca viitorii proprietari sa se poata axa doar pe a-si crea noul "acasă". Acesta are o suprafata de aprox. 54mp si are o compartimentare semidecomandata, fiind compus dintr-o zona open space pentru living si bucatarie, 1 dormitor, 1 baie cu dus, un hol cu un spatiu ideal, fie pentru crearea unui dressing, fie pentru crearea unei zone de luat masa.

Apartamentul are orientare estica si este pozitionat la parterul unui bloc de 10 etaje.

Alte dotari: centrala termica proprie, geamuri termopan, usa metalica.

Va asteptam la vizionare!

BLITZ 131831AV

citește mai puțin

2 camere, apartament de vanzare - Cluj (judet), Manastur - 8007360 • www.storia.ro

← Înapoi la listă

Apartamente de vânzare > 2 camere > Cluj > Cluj-Napoca > Manastur > Apartament 2 camere, 35mp, Oportunitate de investitie



Apartament 2 camere, 35mp, Oportunitate de investitie

Manastur, Cluj-Napoca, Cluj

78 000 €

2 229 €/m²

[Propune un pret](#)



Dan Geambei
Agenție
0755 055 065

Nume*

Prenume*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Multiplică:

13112960

Administrativă: acest apartament este S.C. OLX Online Services S.R.L. Costul: **zmai mult**

[Trimite mesajul](#)

Prezentare generală

 Suprafață	35 m²	 Forma de proprietate	Cere informații
 Numărul de camere	2	 Stare	gata de utilizare
 Etaj	parter/4	 Balcon/grădină/terasă	Cere informații
 Chirie	Cere informații	 Garaj/loc de parcare	Cere informații
 Vizionare la distanță	da	 Încălzire	centralizată

Descriere

Cheia Ta Imobiliare Srl va propune spre vanzare un apartament semidecomandat cu 2 camere, utilat si mobilat cu orientare S-V, situat pe Str. Mehedintii Manastur.

Zona este una foarte frumoasa si aerisita, aproape de statie de autobuz, parcuri, farmacii, magazine si alte puncte de interes.

Apartamentul este situat la parterul unui imobil cu 4 niveluri, avand o suprafata utila de 35 mp, compartimentarea este semidecomandata dupa cum urmeaza:

- 1 living cu trecere
- 1 dormitor
- Bucatarie (mobilata si utilata) separata,
- Baie,
- Hol,

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, nu ezitati sa ne contactati.

Dan Gambaie 0755055065

Particularități

Tip proprietate	locuință utilizată
Tip vânzător	agenție
Liber de la	Cere informații
Anul construcției	Cere informații
Tip clădire	bloc
Tip geamuri	plastic
Lift	nu
Media	cablu tv, internet, telefon
Siguranță	ușă metalică, interfon
Facilități	frigidere, mobilier, cuptor, plită, TV, mașină de spălat
Informații suplimentare	bucătărie separată, debara
Material de construcție	cărămidă



93.000 €

Cluj-Napoca, Mănăstur

2 cam 42 mp

[Vezi detalii](#)



92.990 €

Cluj-Napoca, Mănăstur

2 cam 47 mp

[Vezi detalii](#)



88.000 €

Cluj-Napoca, Mănăstur

2 cam 42 mp

[Vezi detalii](#)



94.900 €

Cluj-Napoca, Mănăstur

2 cam 42 mp

[Vezi detalii](#)



91.900 €

Cluj-Napoca, Mănăstur

2 cam 41 mp

[Vezi detalii](#)



107.000 €

Cluj-Napoca, Mănăstur

2 cam 40 mp

[Vezi detalii](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-2-camere-54-mp-bloc-nou-zona-strazii-mehedinti-IDx31P.html>

← Înapoi la listă

Apartamente de vânzare > Noi > 2 camere > Cluj > Cluj-Napoca > Mănăstur > Apartament cu 2 camere, 54 mp, bloc nou, zona strazii Mehedinti



Apartment cu 2 camere, 54 mp, bloc nou, zona strazii Mehedinti

Strada Johannes Gutenberg, Mănăstur, Cluj-Napoca, Cluj

117 000 €

2 167 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimată:
2.825 RON /luna

Avans:
86.873 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	54 m ²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	Cere informații
Etaj	parter	Balcon/grădină/terasă	Cere informații
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	Cere informații

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un apartament situat într-un bloc nou în zona strazii Mehedinti. Este situat la parter într-un imobil structurat pe 4 niveluri. Suprafața apartamentului este de 54 mp, iar compartimentarea acestuia este semidecomandată, gândită astfel: bucatărie generoasă cu loc de luat masă, 2 dormitoare, o baie spațioasă cu geam la care se mai adaugă un balcon închis. Apartamentul dispune de ușa metalică la intrare, ferestre cu tâmplărie PVC și geamuri termopan, se vinde mobilat și utilat cu tot ceea ce se vede în imaginii. Imobilul este situat în apropierea stației de autobuz. Zona în care este situat imobilul este extrem de căutată atât de familii, respectiv studenți, de căută chirie, astfel fiind o reală oportunitate de investiție. Pentru detalii suplimentare nu ezitați să ne contactați! BLITZ 1.233294V

BLITZ
Agenție
0264 333 777

+40 - număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să știu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Numele:

(11) / 2000

Administrația Județului Cluj
Online Services S.R.L. Cluj-Napoca

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

PUBLICITATE

Găsești casa și banii într-un singur loc.
Vreau credit
storia.ro | KIWI K FINANCE

Agente imobiliare

Oferte proprietăți similare la închiriere

<https://www.olx.ro/d/oferta/pf-inchiriez-apartament-manastur-45mp-balcon-2-camere-decomandate-IDeCsO6.html>



Postat 05 ianuarie 2024

PF Inchiriez apartament Manastur 45mp+balcon 2 camere decomandate

302 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizică

Compartimentare: Decomandat

Suavețeta utilă: 45 m²

An construcție: 1990 - 2000

Etaj: I

[\(P\) Calculeaza rata](#)

DESCRIERE

PF inchiriez apartament in Manastur str Mehedinti nr 50-52, in spate la Minerva foarte aproape de mijloacele de transport in comun, etaj I, 45mp+balcon, 2 camere decomandate, utilitat mobilat, modern, ocupabil imediat, zona frumoasa si linistita fara animale de companie.
Prețul la care se inchiriaza este 1500 ron.

© 2023 OLX

Viewed 423

12 Răspunde

VANZATOR



Trif Marius

Pe OLX din noiembrie 2013
Activ azi la 12:27



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont](#) / [Cont nou](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

[Cluj-Napoca](#)
Cluj



Publicitate



PUBLICITATE



PUBLICITATE



https://www.storia.ro/ro/oferta/2-camere-decomandate-zona-manastur-campului-IDyqit.html?_gl=1*1q7nxyu*_ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNDcxMDIxNS4xOS4wLjE3MDQ3MTAyMTUuMC4wLjA

[← Înapoi la listă](#)

Apartamente de închiriat > 2 camere > Cluj > Cluj-Napoca > Manastur > 2 camere decomandate, zona Manastur, Campului



2 camere decomandate, zona Manastur, Campului

Manastur, Cluj-Napoca, Cluj

350 €
[Propune un oraș](#)


Gelu Crisan
Agent
0720 760 856

 +40 | Număr de telefon

 Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest apartam
de închiriat și aș vrea să fac o
vizionare. Aștept cu interes răspun
dăz.
Mulțumesc!

126

Administrarea și gestionarea imob. S.C. Cl
Online Services S.R.L. (Storia) [Detalii agent](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață	48 m²	Chirie	Cere informații
Numărul de camere	2	Depozit	Cere informații
Etaaj	4/4	Tip clădire	Cere informații
Liber de la	Cere informații	Balcon/grădină/terasă	balcon
Vizionare la distanță	Cere informații	Stare	gata de utilizare

Descriere

GOLDNESS Imobiliare vă propune spre închiriere un apartament cu 2 camere, complet mobilat și utilat, la etajul 4 într-un imobil de 4, pe strada Cioplea, în cartierul Manastur.

Apartamentul este compartimentat astfel:
dormitor cu pat matrimonial, dressing spațios, noptieră, birou
cameră cu o canapea extensibilă, dressing, noptieră, birou
baie cu vană, calorifer port prosop inox și dulap pentru depozitare
bucătăria complet utilată
balcon de 4 mp cu o priveliște superbă

Imobilul este dotat cu toate cele necesare - centrală proprie, mașină de spălat haine, frigider, aragaz.
Se află în apropierea stațiilor de transport în comun, magazine, spații verzi, farmacie, etc.

Dacă sunteți interesat(ă) de acest apartament și doriți să îl vizionați, dar și pentru alte oferte sau detalii nu ezitați să ne contactați telefonic sau prin e-mail. Vă stăm la dispoziție!

PUBLICITATE

**Credit
ipotecar,
caut
proprietati**

Anul de construire

data intrării în uz

Anul construcției

1978



Apartament 3 camere in Manastur zona Mehedinti

550 €

Cluj-Napoca - 02 decembrie 2023

15 m²



2 camere decomandate, Zona Manastur, Mehedinti, Blq

400 €

Cluj-Napoca - 15 decembrie 2023

40 m²



Apartament 3 camere , str Mehedinti, cartier Manastur, Cluj-Napoca

550 €

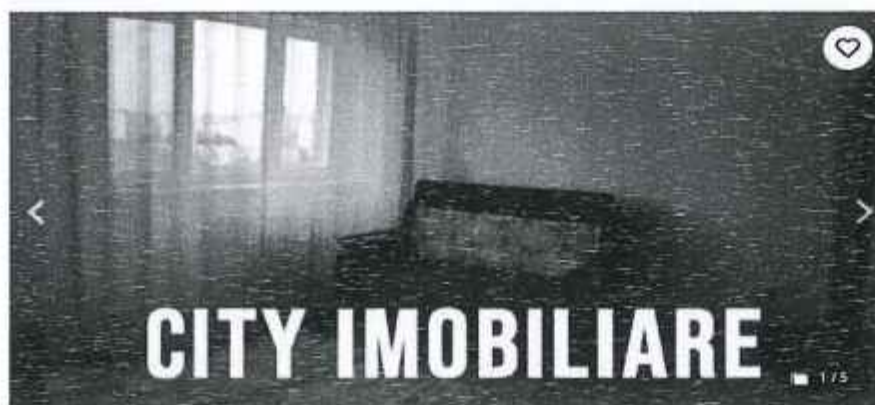
Cluj-Napoca - 15 decembrie 2023

60 m²



https://www.storia.ro/ro/oferta/apartamentul-2-camere-decomandat-mobilat-zona-big-manastur-IDyH98.html?_gl=1*1ov5kia*_ga*NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNDcxMDIxNS4xOS4xLjE3MDO3MTA3MzQuMC4wLjA

← Inapoi la lista · Apartamente de inchiriat · 2 camere · Cluj · Cluj-Napoca · Manastur · Apartamentul 2 camere, decomandat, mobilat, zona BIG Manastur.



CITY IMOBILIARE

1 / 5



Apartamentul 2 camere, decomandat, mobilat, zona BIG Manastur.

450 €

Strada Mehedinti, Manastur, Cluj-Napoca, Cluj

Propune un pret

Domenii Mihaela
Agentie
0751 635 913

+40 (Număr pe telefon)

Am nevoie de mai multa infor...

Sunt interesat(ă) de acest apartament de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

126 / 28

Administrat(ă) de: Domenii Mihaela S.C. S.R.L. (Statut [mai mult](#))

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	60 m²	Chirie	Care informații
Numărul de camere	2	Depozit	Care informații
Etaj	5/9	Tip clădire	Care informații
Libera de la	Care informații	Balcon/grădină/terasă	Care informații
Vizionare la distanță	Care informații	Stare	gata de utilizare



Descriere

City Imobiliare Va propune spre inchiriere un apartament cu 2 camere, situat mun. Cluj-Napoca in cartierul Manastur, in apropiere de BIG.

Apartamentul este in bloc construit in 1990 izolat termic, clasa energetica a cladirei "B", disponibil pe etajul 5 din 10, cu o suprafata utila de 60 mp + 5 mp balcon inchis.

Compartimentare: decomandat, living, bucatarie, 1 dormitor, 1 baie, 1 hol, 1 balcon inchis.

Apartamentul se inchiriaza complet mobilat si utilat, docat cu centrala proprie.

Modalități de plată: Achiziție cu plată cash | Transfer Bancar Pentru orice alte detalii, nu ezitați sa ne contactați, ID intern: 4120

Comision standard. Mai multe poze puteti vedea pe site-ul nostru: st.cityimobiliare.ro

Tip vânzător	agenție
Acceptă studenți	fără informații
Facilități	mobilier
Media	internet
Încălzire	centralizată
Siguranță	fără informații
Tip geamuri	fără informații
Lift	da
Garaș/loc de parcare	fără informații
Anul construcției	1990



Chirie - 2 camere - Manastur

550 €

Cluj-Napoca - 28 decembrie 2023

54 m²



2 camere open space, mobilat si utilat, Parcare, Manastur, Campului

429 €

Cluj-Napoca - 27 ianuarie 2024

56 m²



2 camere decomandate, zonă Calea Floresti, Manastur, Padin

350 €

Cluj-Napoca - 23 ianuarie 2024

90 m²



Anexa 3 – Documente ale proprietății

Extras de CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 250487-C1-U83
COPIE

Carte Funciară Nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 48119

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Mehedinti, Nr. 42-44, Sc. I, Et. VIII, Ap. 49, Jdd. Cluj
Părți comune: CA PIC. FOLOSINTA TERENULUI DE 828 MP. PE DURATA CONSTRUCTIEI, ACOPERISUL, FATADA, 2 CASA SCARII, LA FIECARE SCARA CITE UN HOL DE INTRARE, 3 SPALATORII, 2 PUBELE, 2 DEPOZITE DE BICICLETE, 2 ASCENSOARE, 6 USCATORI, 2 CAMERE TROLIM, CONDUCTE PRINCIPALE DE APA, GAZ, CURENT ELECTRIC PT. ALIMENTAREA AP. A PIC. CORP FUNCİAR CONSTRUIT PE PARCELA DE SUB A+1

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23425/S/XLIX	-	-	0,78/100	-	Apartamentul nr. 49 compus din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antru, 1 balcon, PIC de 0,78/100 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4249 / 07/08/1978		
Act nr. documentație tehnică, cărere, din 07/08/1978 emis de:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a 2) GIGCL CLUJ	A1

C. Partea III. SARCINI

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

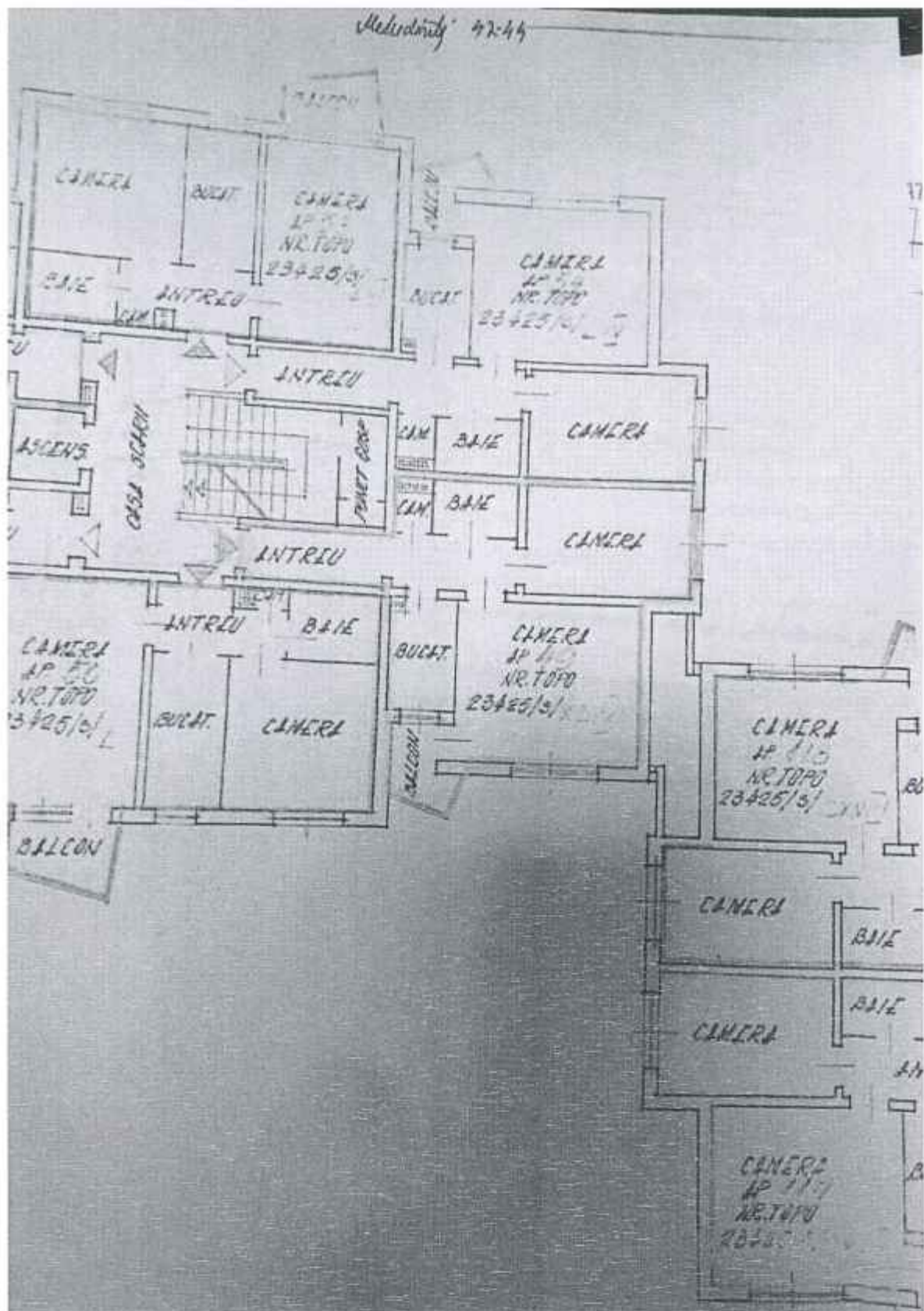
Carte Funciară Nr. 250487-C1-U83 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală. Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Mehedinti, Nr. 42-44, Sc. I, Et. VIII Ap. 49, Jud. Cluj
Părți comune: CA PIC, FOLOSINTA TERENULUI DE 828 MP, PE DURATA CONSTRUCTIEI, ACOPERISUL, FATADA, 2 CASA SCARII LA FIECARE SCARA CITE UN HOL DE INTRARE, 3 SPALATORII, 2 PUBELE, 2 DEPOZITE DE BICICLETE, 2 ASCENSOARE, 6 USCATORI, 2 CAMERE TROLIU, CONDUCTE PRINCIPALE DE APA, GAZ, CURENT ELECTRIC PT. ALIMENTAREA AP. A PIC, CORP FUNCAR CONSTRUIT PE PARCELA DE SUB A+1

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23425/S/XLIX	-	-	0,78/100		Apartmentul nr. 49 compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 balcon, PIC de 0,78/100 parte

Plan apartament



- 3 -

Contractul încheiat la termen de 30 de zile de la data prezentii dovădărilor de către titularul contractului sau de la data înregistrării acestuia, dacă prezentatoarele infrastructurii prin lege nu se solicită în continuare.

V. ALTE CLAUZE COMPLEMENTARE

Anexa 1.2 și 1.3 fac parte integrată din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 15.06.1999
în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEDIRECTOR
GRUPUL DE TRACCI

DIRECTOR GENERAL
LIVIA ANDREESCU

15.10.99

PROPRIETAR,

GRUPUL DE TRACCI

5.10.99

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

NOTAR,
SERVICIUL JURIDIC CONSUMATOR
NICOL MIHAI

VIZAT

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

GRUPUL DE TRACCI

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 46365
din 31.08.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str. MSHEDINTII

nr.42-44 Blocul DE scara 1

corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) S apartamentul 49

incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA

instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	10.03	10.03	0.00
2	CAMERA	15.07	15.07	0.00
Total		25.10	25.10	0.00
1	ANTREU	7.59	7.59	0.00
2	CAMARA	1.08	1.08	0.00
3	BAIE	2.79	2.79	0.00
4	BUCATARIE	4.94	4.94	0.00
Total		16.40	16.40	0.00

2
 Titularul contractului de inchiriere și membrii de familie
 care locuiesc împreună cu acesta b)

Nr. ord.	Numele si prenumele	Calitatea sa care e alt membru de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nașterii	Unitatea unde locuiește	Retribuția terefora lunară, pensia sau venitul
1	LUCACI IOAN		TITULAR	1948	0.00
2	LUCACI LUCICA MARIA		SOTIE	1944	456344.00
3	FELECAN LUCIAN		FIU	1970	0.00

LOCATOR,



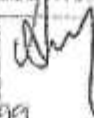
VIZAT

Serv. Juridic-contencios

Data 11 decembrie 1999

Semnatura

LOCATAR,



- a) subsol, etaj, mansarda, alte niveluri
 b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de incalzire
 c) in locuinta, in cladire, in curte, in strada
 d) in locuinta, in cladire, in curte, in strada
 e) da sau nu
 f) da sau nu
 g) camera, hol, oficiu,
 h) se completeaza cu membrii de familie considerati ca atare
 potrivit Art. 17 din Legea nr. 114/1996.
 i) sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, inretinuti
 de scortia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se
 gospodaresc impreuna

Anexa 4 – Prezentarea evaluatorului

Suntem
o companie
de profesioniști
în evaluare



Echipa

35

35 de evaluatori
autorizați cu experiență

- membru în **Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)**
- membru în **Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)** care sunt conform cu **Standardul Internațional de Evaluare (IVE)**
- **abilitați de expertiză**

6 membri acreditați
ANEVAR

- evaluarea proprietăților imobiliare
- evaluarea echipamentelor
- evaluarea afacerilor

RICS

2 membri
Royal Institution of Chartered Surveyors

Servicii oferite

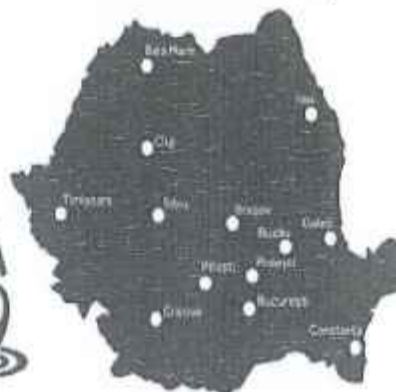


- Evaluare de companii
- Consultanță în procesul P&G
- Evaluare de oportunități în activități comerciale, agricole, industriale și specializate în activități
sociale (pentru rapoarte de finanțare, vânzare-cumpărare etc.)
- Servicii de certificare și audit energetic
- Evaluare de echipamente industriale și utilități
- Servicii de consultanță în proiecte imobiliare
- Evaluare de activități imobiliare
- Teste de durabilitate a structurilor pentru scopuri de siguranță seismică
- Informații pentru decizii
- Informații studi de fezabilitate
- Informații studi de potențial și evaluare de mediu
- Informații studi de fezabilitate și evaluare de mediu



Rețea

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



Puteți accesa mai multe detalii despre serviciile noastre pe site-ul www.neoconsult.ro

* Fiecare dintre activitățile noastre este reglementată de legislația în vigoare



Anexa la Hotărârea nr. 548/2024 cuprinde un număr de 80 pagini.

Șef serviciu, Raluca Ferezan