

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Tulcea nr. 23, Sc. IV, parter, ap. 40, în favoarea domnului Czira Octavian Petru

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Tulcea nr. 23, Sc. IV, parter, ap. 40, în favoarea domnului Czira Octavian Petru – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 779812/1/3.10.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 779831/451/3.10.2025 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. Tulcea nr. 23, Sc. IV, parter, ap. 40, în favoarea domnului Czira Octavian Petru;

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 art. 1 alin. (1), ale art. 11 și 16 din Legea nr. 85/1992, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de Procesul-vebal nr. 757362/451/23.09.2025 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, precum și de adresele înregistrate cu nr. 735694/45/10.09.2025 și nr. 742669/15.09.2025, prin care domnul Czira Octavian Petru 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 Czira Octavian Petru, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Tulcea nr. 23, Sc. IV, parter, ap. 40, în suprafață de 53,32 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 251818-C1-U25 (nr. topo. 24363/S/XL).

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. Tulcea nr. 23, Sc. IV, parter, ap. 40, stabilit conform Raportului de evaluare, întocmit de către Societatea Neoconsult Valuation S.R.L., este de 138.000 euro și va fi achitat în rate lunare, pe o perioadă de 20 de ani, cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 11 alin. (1) și (2) din Legea nr. 85/1992, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. raport NCV 3911 / 12.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP REZIDENȚIAL

situată în

Loc. Cluj-Napoca, str. Tulcea, Nr. 23, Sc. IV, Et. Parter, Ap. 40, jud Cluj, cod poștal 400594



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



Antet Nite

- August 2025 -

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

Neoconsult Valuation S.R.L.
Cod unic de înregistrare: RO 23814288 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12423/2013
Cod IBAN: RO30 BRDE 3105 V213 7108 3100 | Banca BRD GSG | Capital social 50.000 RON



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 nr. 40 situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Tulcea nr. 23. Bl. K3 în vederea vânzării. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru nici un alt scop, altul decât cel menționat anterior.					
Proprietar	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA- cotă actuală 1/1					
Data inspecției	07.08.2025					
Data evaluării	07.08.2025					
Tipul proprietății	Apartament cu destinație Rezidențială					
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Tulcea, Nr. 23, Sc. IV, Et. Parter, Ap. 40, jud Cluj, cod poștal 400594					
Descriere conform CF (Proprietar(i), Numar cadastral/topo, Numar Carte Funciara)						
Nr. Cri.	Nr. CF	Nr. Cad. / Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietarii	Suprafață (conform CF) Su apartament
AI	251818-C1-U25 Cluj-Napoca	251818-C1-U25	Loc. Cluj-Napoca, Str. Tulcea, Nr. 23, Sc. IV, Et. Parter, Ap. 40, Jud. Cluj	Apartament nr. 40, situat la etaj Parter, compus din: 2 camere, 1 cămară de alimente, 1 bucatărie, 1 debara, 1 baie, 1 vestibul, în suprafață utilă de 53,32 mp. PIC de 192/10000 parte, cote teren de 18/940 părți.	Municipiul CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cotă actuală 1/1	53.32 mp
Extras de CF		Extras de CF nr. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca				
Număr cadastral/topografic		251818-C1-U25				
Lista actelor de proprietate		Extras de Carte Funciară Plan parter Contract de închiriere nr. 34796 din 15.06.2001 și Acte adiționale nr.1, nr.2, nr.3, nr.4 (A se vedea Anexe)				
Situția / utilizarea actuală a imobilului		Situția ocupanților: Ocupat de chiriaș Contracte de închiriere: 34796/15.06.2001				
Suprafețe (mp)	Apartament	53,32 mp.				
	Teren					
Descrierea zonei și a amplasamentului		Proprietatea este amplasată în zona semicentrală a Municipiului Cluj-Napoca, în Cartierul Mărăști, pe str. Tulcea, nr. 23. 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+4E și este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele localității. Accesul este facil, realizându-se direct din str. Tulcea - drum public, cu o bandă pe				

	sensul de mers, asfaltat, cu utilități complete.  Strada Tulcea 23 https://earth.google.com/web/search/
Anul construirii (anul PIF)	Cca. 1985
Tip construcție (structura)	Descrierea constructivă a imobilului aparținător este următoarea: Construcție rezidențială de tip bloc de locuințe. Regim de înălțime: P+4E Infrastructură: fundații continue din beton armat. Suprastructură: stâlpi din beton armat și închideri din panouri prefabricate. Inchideri perimetrale: panouri prefabricate. Planșee din beton armat. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă. Termosistem exterior: parțial Finisaj exterior: tencuieli simple 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 medii (/clasice).
Descriere apartament evaluat (inclusiv instalații)	<u>Proprietatea evaluată este compusă din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 debara, 1 baie, 1 vestibul având suprafața utilă de 53.32 mp.</u> <u>TÂMPĂRIE:</u> Exterioară: Ușa de acces în proprietate este din PVC cu geam termopan. Interioară-PFL /MDF

aferente, finisajele construcției, gradul de depreciere)	Ușa de acces este metalică - tip antiefracție FINISAJE: La data inspecției, apartamentul era finisat mediu/clasic astfel: Pardoseli: gresie (baie), parchet laminat în restul încăperilor (parchetul se mișcă în mai multe zone). Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile/simple, pereți placați cu faianță în baie și cu placi decorative în spațiul aferent bucătăriei și pe o porțiune de perete în hol. INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE: Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii. INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE: cu ajutorul registrilor metalici 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		
În cazul clădirilor în curs de execuție: - gradul de finalizare a construcției - valoarea costurilor de finalizare a construcției	Nu este cazul		
Descriere teren	Deschidere la str. Tulcea, drum public		
Accesul către proprietate:	Tip drum de acces ☒ Public – str. Tulcea ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele		
Utilități edilitare existente în zona sau pe proprietate. Distanța față de utilități.	Tip rețele / instalații în imobil		Distanța
	Electrice	☒	Pe proprietate
	Încalzire	☒	Pe proprietate
	Alimentare cu apă	☒	Pe proprietate
	Alimentare cu gaz metan	☒	Pe proprietate
	Canalizare	☒	Pe proprietate
Abateri de la CF:	Nu		
Există modificări interioare ☒ DA ☐ NU A fost desființată ușa dintre bucătărie și hol și mărit parțial golul			

		
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	138.000 euro	700.309 lei
Valoarea unitară proprietate (Sutilă)	2.588 euro	13.133 lei
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/euro - curs BNR)	5,0747	


NEOCONSULT
VALUATION


Chitană Nuta

Evaluator:

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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



[Signature of Marius Șufană]

GĂBUDEAN DELIA OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



[Signature of Delia Olimpia]

PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU
Data: 07.08.2025

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. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca, anexat, după cum urmează:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca

Nr. cerere	154013
Ziua	15
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
10019161444



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. topografic: 24363/S/XL

Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Str. TULCEA, Nr. 23, Sc. IV, Et. parter, Ap. 40

Părți comune: terenul în suprafața de 940 mp, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscătorile, fațadele, acoperișul terasă, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie electrică, antena comună.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	251818-C1-U25	-	53,32	192/10000	18/940	Apartamentul nr. 40 compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 debara, 1 baie, 1 vestibul, SU=53,32 mp, PIC de 1,92/100 TEREN în folosință de 18/940 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
59249 / 21/04/2015	
Act Normativ nr. LEGE NR 213, din 17/11/1998 emis de PARLAMENT (act normativ nr. LEGE NR 215/23-04-2001 emis de PARLAMENT; Contract nr. 117/91- Construcția Precon SRL);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/3	1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea
	2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările 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, str. Tulcea, nr. 23.

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

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

Data de referință a evaluării este 07.08.2025. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 5,0747. Inspecția proprietății a fost realizată în 07.08.2025, 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 : 138.000 EUR, echivalent 700.309 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:

138.000 EUR (echivalent 700.309 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, 1644
Evaluator autorizat, EPI, EI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



GĂBUDAN DELIA OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19115
Evaluator autorizat EPI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



CUPRINS

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII	2
PARTEA A II-A - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	10
SUBIECTUL EVALUĂRII	11
SCOPUL EVALUĂRII	11
DREPTURI DE PROPRIETATE (CONFORM DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE)	11
ÎNSCRIERII PRIVITOARE LA SARCINI	12
UTILIZAREA EVALUĂRII	12
STANDARDE DE EVALUARE	12
BAZELE EVALUĂRII, TIPUL VALORII ESTIMATE	13
AMPLOAREA ÎNVESTIGAȚIILOR	13
CLIENT	14
DESTINATAR	14
DATA EVALUĂRII	14
DATA ÎNSPECȚIEI	14
MONEDA RAPORTULUI	14
INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	14
IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	15
RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	17
CLAUZA DE NEPUBLICARE	17
ABATERI DE LA STANDARDE	17
 PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR	 18
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIERE LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE	18
DATE PRIVIND ZONA, VECINĂȚĂȚILE ȘI LOCALIZAREA	18
IDENTIFICAREA ZONEI ÎN LOCALITATE, TIPUL DE DEZVOLTARE AL ZONEI	21
RISCURI DE MEDIU	25
REȚELE DE UTILITĂȚI EXTERIOARE	25
ACCES	25
DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	25
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR, SUPRAFEȚELE PROPRIETĂȚII EVALUATE	25
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	27
PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR	32
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	32
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	32
ABORDAREA PRIN VENIT	44
ABORDAREA PRIN COST	46
ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	46
PARTEA A V-A - ANEXE	47
ANEXA 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	48
ANEXA 2 - EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	53
ANEXA 3 - DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	67

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



[Handwritten signature of Marius Șufană]

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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



[Handwritten signature of Gabudean Delia Olimpia]

Subiectul Evaluării

Proprietatea evaluată – de tip apartament, situată în loc. Cluj-Napoca, str. Tulcea, Nr. 23, Sc. IV, Et. Parter, Ap. 40, jud Cluj, identificată în Extras de CF nr. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca.

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

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad. / Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafață (conform CF)
						Su apartament
A1	251818-C1-U25 Cluj-Napoca	251818-C1-U25	Loc. Cluj-Napoca, Str. Tulcea, Nr. 23, Sc. IV, Et. Parter, Ap. 40, Jud. Cluj	Apartament nr. 40, situat la etaj Parter, compus din: 2 camere, 1 cămară de alimente, 1 bucatărie, 1 debara, 1 baie, 1 vestibul, în suprafață utilă de 53,32 mp. PIC de 192/10000 parte, cote teren de 18/940 părți.	Municipiul CLUJ-NAPOLCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cotă actuală 1/1	53.32 mp

Scopul Evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a apartamentului nr. 40 situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Tulcea, nr. 23.

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 Dispoziție)

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat: absolut, integral, al proprietarului unicipiul CLUJ-NAPOLCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cota actuală 1/1.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca

Nr. cerere	154013
Zila	15
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191661444



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. topografic: 24363/S/XL

Adresa: Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Str TULCEA, Nr. 23, Sc. IV, Et. parter, Ap. 40

Părți comune: terenul în suprafața de 940 mp, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscatorile, fatadele, acoperisul terasa, racordurile de apa, canal, electricitate, gaz, energie electrica, antena comuna.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	251818-C1-U25	-	53,32	192/10000	18/940	Apartamentul nr. 40 compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 debara, 1 baie, 1 vestibul, SJU=53,32 mp, PIC de 1,92/100 TEREN în folosință de 18/940 parte

Situația privind Cartea Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de CF nr. 251818-C1-U25 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
59249 / 21/04/2015		
Act Normativ nr. LEGE NR 213, din 17/11/1998 emis de PARLAMENT (act normativ nr. LEGE NR 215/23-04-2001 emis de PARLAMENT; Contract nr. 117/91- Construcția Precon SRL);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

A fost evaluat dreptul de proprietate absolut/integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele 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. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca, pus la dispoziția evaluatorului, proprietatea este liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

Utilizarea Evaluării

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

Standarde De Evaluare

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

- Standarde generale:
 - SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100);
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
 - SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106).
- Standarde și ghiduri pentru active:
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- Standarde și ghiduri pentru utilizări specifice:
 - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

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. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca;
 - o Contract de închiriere nr. 34796 din 15.06.2001 și Acte adiționale nr.1, nr.2, nr.3, nr.4.
 - o Plan parter (fără viză OCPI).
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
 - o Caracteristici fizice;
 - o Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală;
 - o Istoricul utilizării proprietății;
 - o Funcționalitatea proprietății;
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
 - o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a căilor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc;
 - o Baze din mediul online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc;
- Analiza informațiilor preluate din baza de date proprie:

- o Proprietăți similare evaluate în trecut;
- o Proprietăți similare expuse pe piață;

Restricții documentare:

- Am avut la dispoziție extrasul CF nr. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca, în care este înscrisă proprietatea subiect, apartament, cu nr. Cad.: 251818-C1-U25, deținută de Municipiul CLUJ-NAPOLCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cotă actuală 1/1;

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

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

Client

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

Destinatar

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

Data Evaluării

07.08.2025

Data Inspecției

07.08.2025

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 – 5,0747 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 bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- o Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 PATRIMONIUL ȘI CADASTRU, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

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

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

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

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

Clauza de Nepublicare

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

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

Abateri de la Standarde

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

PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR

Identificarea Proprietății. Descriere Legală Conform Documente

Ocupanți. Contracte de concesiune. Contracte de închiriere

La data inspecției proprietatea subiect era ocupată de chiriaș, regăsindu-se în proprietatea Municipiul CLUJ-NAPOLCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cotă actuală 1/1, conform extrasului CF nr. 251818-C1-U25 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. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca, din care au fost preluate informații cu privire la descrierea juridică a proprietății.
- Contract de închiriere nr. 34796 din 15.06.2001 și Acte adiționale nr.1, nr.2, nr.3, nr.4
- Plan etaj

Date Privind Zona, Vecinătățile Și Localizarea.

Județul Cluj, cu o suprafață de 6700 km pătrați și se situează în partea nord-vestică a țării, aflându-se în zona de contact a trei unități naturale: Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei. Se învecinează la nord cu județul Maramureș, la nord-est cu județul Bistrița Năsăud, la est cu județul Mureș, la sud cu județul Alba, la vest cu județul Bihor și la nord-vest cu județul Sălaj.



Relieful este predominant deluros și muntos, altitudinile maxime fiind deținute de masivele Vlădeasa și Muntele Mare, având înălțimi ce depășesc 1800 de metri.

Din punct de vedere al organizării administrative a județului, acesta se împarte în 81 de unități astfel numără: 5 municipii și 75 de comune. Populația județului este circa 691 de mii de locuitori, din care peste

65% locuiesc în mediul urban. Ceea ce caracterizează populația județului Cluj este și multitudinea de etnii conlocuitoare cu românii, precum maghiarii, românii, germanii, ucrainenii.

Industria județului este concentrată în cea mai mare parte în Cluj-Napoca, fiind extrem de variată. Se derulează activități din industria chimică, producătoare de ciment, construcții de mașini, prelucrarea metalelor, industria alimentară, încălzăminte, sticlă, porțelan, faianță, prelucrare lemn, extracție minereuri, produse abrazive, celuloză și hârtie, cosmetice, textile, confecții. Cu peste 100 de companii de software și universități care oferă personal calificat, orașul Cluj Napoca a devenit și un important centru IT.

În ceea ce privește agricultura, datorită condițiilor climatice variate ale zonei s-a creat un cadru prielnic de dezvoltare a acesteia. Circa o treime din suprafața județului Cluj este teren arabil, pe care sunt cultivate cereale, legume, cartofi, sfeclă – de – zahăr. Creșterea animalelor este de asemenea practică și datorită faptului că 50% din terenul agricol reprezintă pășuni naturale. Importanța agriculturii județului rezidă și în existența Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară care licențiază specialiști în toate domeniile agriculturii.

Județul Cluj dispune de o rețea densă de drumuri publice, totalizând 2720 km din care 502 km reprezintă drumuri naționale și autostrăzi. Lungimea căilor ferate care străbat teritoriul județului este de 240 km.

Județul Cluj are un potențial turistic ridicat, reflectat în existența unei game variate de forme de practicare a activităților de agrement: drumeție, alpinism, sporturi de iarnă și de vară, tabere de copii, tratament balnear.

Cluj-Napoca se poziționează în Europa ca un oraș valoros și reprezentativ din punct de vedere istoric, cultural, educativ și identitar. Municipiul Cluj-Napoca reprezintă principala destinație turistică din cadrul județului Cluj și una dintre principalele destinații turistice ale regiunii Nord-Vest.

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 se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadăș și, prin anumite prelungiri, pe văile secundare ale Popeștiului, Chintăului, Borhanciului și Popii.

Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj, aflat în administrarea Consiliului Județean Cluj, a cunoscut o creștere semnificativă a traficului de pasageri ca urmare a programului de dezvoltare și modernizare fiind în acest moment al doilea aeroport internațional al țării, legând Clujul de Austria, Belgia, Elveția, Franța, Germania, Israel, Marea Britanie, Olanda, Spania, Suedia.

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



[illegible]

(continued)



Sursa: www.googlemaps.ro

Identificarea Zonei în Localitate. Tipul de Dezvoltare al Zonei

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Cluj-Napoca, în zona semicentrală, în Cartierul Mărăști, pe str. Tulcea, nr. 23, jud. Cluj – zonă predominant rezidențială cu ambient civilizat și cu proprietăți complementare la distanță mică.

Cu o populație de aproximativ 45.000 de locuitori, Marastiul este al doilea cartier ca marime al Clujului, după Manastur, fiind urmat indeaproape de Gheorgheni, cu care se si invecineaza. Locuitorii Marastiului

sunt persoane în special de vârstă mijlocie, actuali și foști muncitori în fabricile clujene, iar acestora li se adaugă familii tinere sau studenți, impulsionați fie de distanța mică față de facultăți, fie de prețurile locuințelor ce se situează la un nivel mediu al prețurilor din Cluj-Napoca.

Cartierul Marasti este, poate, cartierul clujean care sta cel mai prost la capitolul spații verzi. De vină este planul urbanistic specific perioadei în care s-au dezvoltat majoritatea blocurilor și care ținea cont în special de necesarul de unități de locuit, nu și de facilități gen: spații verzi, parcuri, locuri de joacă. Vorbind totuși despre un cartier mare, iar aceste facilități există cu siguranță în zonele învecinate, de exemplu în Centru sau Gheorgheni, iar distanța până la acestea este relativ mică.

Cartierul Marasti are, la fel ca și Grigorescu, un nume cu rezonanță istorică, provenit din perioada Primului Război Mondial. Dacă în cazul cartierului Grigorescu, numele aduce aminte de batalia de la Marasesti, comandată atunci de generalul Eremia Grigorescu, batalia de la Marasti dă numele cartierului al doilea ca mărime al Clujului, după Manastur.

Blocurile din Marasti au fost construite în anii '70-'80, urmând să adapostască muncitorii de la marile combinate și clujene (în special Carbochim, dar și CUG, Clujana, Somesul, etc). Mențiuni istorice despre populația care locuia în această zonă, există însă mult mai departe de anii '70. În Marasti existau trei categorii sociale: mesetugarii, localizați în casele situate în prelungirea Centrului, muncitorii din zona Piața 1 Mai și agricultorii din zona Piața Marasti - BRD.

Cartierul Marasti, al doilea cel mai populat cartier al Clujului este situat pe axa est-vest a orașului, învecinându-se, datorită poziției și a dimensiunii impresionante, cu foarte multe cartiere ale orașului: Centru, Gheorgheni, Între Lacuri, Someseni, Bulgaria și Iris.

Infrastructura și transporturile sunt la nivelul unui cartier de anvergură Marastiului. Majoritatea arterelor importante ale Clujului tranzitează Marastiul, facilitând astfel accesul către orice zonă a orașului. Cele mai importante străzi sunt: B-dul 21 Decembrie 1918, B-dul Dorobanților și str. Aurel Vlaicu, toate trei pe axa est-vest; str. Fabricii; str. București.

În ceea ce privește rețeaua de mijloace de transport în comun, aceasta este bine dezvoltată, transportul călătorilor făcându-se cu autobuze și troleibuze. De asemenea, locuitorii Marastiului, au la dispoziție mai multe stații de taxi.

În Marasti predomină blocurile de locuințe, de la 4 până la 14 etaje, iar cele câteva case se găsesc în zonele de contact cu cartierele învecinate. În ultima perioadă, o mențiune specială li se acordă clădirilor de birouri, ce au colorat intens peisajul urbanistic al Marastiului. Astfel, cartierul a devenit una dintre cele mai populate zone de business clujene, detinând cele mai multe clădiri de birouri office din Cluj.

Locația și dispunerea proprietății evaluate este favorabilă pentru utilizare Rezidențial.

Proprietatea este amplasată în zona semicentrală, Cartierul Mărăști, pe str. Tulcea, nr. 23.

În zonă se regăsesc preponderent blocuri cu regim mediu și mare de înălțime, magazine, instituții publice, spitale și cabinete medicale, pub-uri și restaurante, farmacii, școli și grădinițe, stații de transport în comun etc.

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

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

Localizarea proprietății la nivelul zonei este prezentată după cum urmează:



<https://earth.google.com/web/search/>

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. Tulcea - la care amplasamentul are front direct. Str. Tulcea 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. Tulcea 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+4E, apartamentul situându-se la parter. Terenul aferent imobilului aparținător este plan, împrejmuit, 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+4E

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: partial

Finisaj exterior: tencuieli simple

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 medii/clasice.

Caracteristicile constructive ale acestuia sunt următoarele:

Element constructiv	Descriere
Tâmplărie	Exterioară: din PVC cu geam termopan; Interioară: PFL, PVC; Ușa de acces metalică - tip antiefracție.
Finisaje exterioare	Tencuială acoperită cu vopsea simplă
Finisaje interioare	Pardoseli: gresie (baie), parchet laminat în restul încăperilor (se mișca pe mai multe zone). Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile/simple, pereți placați cu faianță în baie și cu placi decorative în spațiul aferent bucătăriei și pe o porțiune de perete în hol. Finisaje clasice/medii.
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.
Încălzire	Încălzirea se realizează cu ajutorul regiștrilor metalici de la centrală termică proprie, montată la data inspecției.

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

Suprafețe apartament-conform CF și Anexa la Contractul de închiriere nr. 34796 din 15.06.2001, atașat.

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii (g)	Suprafața mp	în folosința	
0.	1.	2.	Exclusivă	Comună
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERĂ	18.20	18.20	0.00
2	CAMERĂ	11.97	11.97	0.00
Total		30.17	30.17	0.00
1	BUCĂTĂRIE	10.35	10.35	0.00
2	CAMERĂ	1.55	1.55	0.00
3	BALC	4.20	4.20	0.00
4	HAIETREU	6.05	6.05	0.00
5	BEDARA	1.00	1.00	0.00
Total		23.15	23.15	0.00

Analiza Pieței Imobiliare

Pe 1 august 2025, piața imobiliară din România a intrat într-o nouă etapă, odată cu majorarea TVA-ului la 21% pentru locuințele noi. Această modificare fiscală a generat reacții rapide atât din partea cumpărătorilor, cât și din partea dezvoltatorilor.

Creșterea TVA a accelerat vânzările în iulie

Daniel Crainic, director de marketing la Imobiliare.ro, confirmă că luna iulie a fost marcată de o creștere semnificativă a cererii pentru apartamente mici- garsoniere și două camere. Mulți români s-au grăbit să profite de cota redusă de TVA de 9%, valabilă până la 31 iulie.

TVA 21% schimbă comportamentul cumpărătorilor. Ce urmează pentru piața imobiliară

După 1 august, piața a intrat într-o perioadă de tranziție. Cumpărătorii devin mai prudenți, iar deciziile de achiziție sunt amânate sau reevaluate. „Este normal să avem o perioadă de adaptare, în care cumpărătorii și piața în general își reconfigurează așteptările,” explică Crainic.

Piața imobiliară traversează o perioadă de ajustare. Toți actorii: cumpărători, dezvoltatori, agenții imobiliari trebuie să urmărească atent evoluția cererii și a ofertelor. Specialiștii estimează că va continua creșterea interesului pentru apartamentele mai mari și pentru piața de revânzare, în timp ce locuințele mici vor trebui să se alinieze noilor condiții fiscale.

„Situția rămâne dinamică și este important să monitorizăm îndeaproape evoluțiile,” subliniază Daniel Crainic.

Dezvoltatorii imobiliari se adaptează: oferte și strategii noi

Pentru a contracara impactul noilor taxe, dezvoltatorii imobiliari au intensificat promovarea în iunie și iulie. În prezent, aceștia își concentrează atenția pe apartamentele cu trei camere și oferă tot mai multe facilități pentru atragerea clienților: discounturi, locuri de parcare gratuite, vouchere și oferte speciale. „Marketingul este mult mai profesionist și creativ în această perioadă, iar dezvoltatorii nu duc lipsă de potențiali cumpărători,” afirmă Daniel Crainic.

Profitabilitatea dezvoltatorilor, sub presiune

Chiar dacă TVA-ul a crescut, specialiștii nu cred că dezvoltatorii au motive reale de îngrijorare în ceea ce privește marjele de profit. „Nu cred că dezvoltatorii au o problemă în ceea ce privește marja de profit, astăzi. Cred că ea este o marjă acceptabilă pentru orice dezvoltator, pentru că din 2022 încoace nu au mai văzut creșteri de costuri semnificative, așa cum am văzut imediat după izbucnirea războiului din Ucraina. Pe de altă parte, prețurile au crescut, deci cred că marjele sunt confortabile astăzi pentru dezvoltatori. Nu cred că sunt dezvoltatori care se pot plânge astăzi de așa ceva,” spune Daniel Crainic.

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.

Piața imobiliară în 2025 este caracterizată de o creștere economică moderată, rate ale dobânzilor la credite relativ stabile și o adaptare la factorii geopolitici și politici. Deși există semne de optimism, în special legate de aderarea la Schengen și dezvoltarea infrastructurii, incertitudinile rămân, iar cererea de pe piața imobiliară variază în funcție de segment.

Tendențe și previziuni:

- **Creștere economică moderată:** Consultanții estimează o creștere economică de puțin peste 2%, dar cu riscuri de scădere.
- **Ratele dobânzilor:** IRCC a scăzut la 5.66%, ceea ce a dus la o ușoară relaxare a pieței creditelor ipotecare, dar băncile rămân prudente.
- **Instabilitate politică și incertitudini:** Instabilitatea politică și incertitudinile geopolitice continuă să influențeze piața.
- **Cererea și oferta:** Cererea pentru anumite segmente, cum ar fi spațiile de birouri, este în scădere, în timp ce cererea pentru retail crește.
- **Prețurile locuințelor:** Prețurile locuințelor pot continua să crească, dar evoluția depinde de mai mulți factori.
- **Recuperarea investițiilor imobiliare:** Recuperarea investițiilor imobiliare continuă într-un context complex.
- **Revenirea românilor din diaspora:** O tendință tot mai accentuată este revenirea românilor din diaspora.

Provocări și oportunități:

- **Provocări:**

Instabilitatea politică, incertitudinile geopolitice, adaptabilitatea la schimbările din mediul internațional și gestionarea riscurilor sunt principalele provocări.

- **Oportunități:**

Creșterea economică, aderarea la Schengen, dezvoltarea infrastructurii și revenirea românilor din diaspora sunt oportunități pentru piața imobiliară.

În concluzie, piața imobiliară în 2025 prezintă atât oportunități, cât și provocări. Stabilitatea ratei dobânzilor și creșterea economică moderată sunt aspecte pozitive, dar instabilitatea politică și incertitudinile geopolitice rămân factori de risc. Adaptarea la aceste schimbări și gestionarea eficientă a riscurilor vor fi esențiale pentru succesul pe această piață în 2025.

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 Mărăști;
- 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, mărinđ 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 corezpunzătoare.

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/oferta/apartament-de-vanzare-cluj-napoca-intre-lacuri-2-camere-268672192>

Apartment La Chele, 2 camere decomandate Intre Lacuri, Iuli

Intre Lacuri, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

160.000 €

Rate de la 1.614 RON/lună simulează credit



Nr. com.: 2
Sup. utilă: 50 mp
Etaj: 4/4
Anconstr: 1990 (Finalizat)

Eliza Moldovan
Broker Imobiliare
Residence Imobiliare
PRO

0772084860
0772556530

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Descriere apartament

Residence Imobiliare va ofera spre vanzare un apartament situat in cartierul Intre Lacuri, la catorva minute de Iulius Mall si FSEGA. Apartamentul se afla la etajul 4 si este compartimentat intr-o bucatarie utilata complet, spatioasa, merita inchizand balconul, doua camere separate, una cu pat si cealalta mobilata ca living, dar care se poate transforma in al doilea dormitor si o baie. Apartamentul dispune de finisaje moderne, toate instalatiile schimbate si se vinde complet mobilat cu mobilier modern. Nu are nevoie de nici o investitie, fiind intr-o stare excelenta, inclusiv pentru inchiriat.

Confort 1 Decomandat 1 Balcon Centrală proprie Parcare stradală

Detalii apartament

ID anunț: X7N5103DO

Actualizat în: 07 August 2025

Suprafață construită: 56 mp Nr. bucătării: 1

Nr. băi: 1 Structură rezistență: Căramidă

Tip imobil: Bloc de apartamente Regim înălțime: P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Podele

Grăsie

Parchet

Izolații termice

Exterior

Acces internet

Fibră optică

Wireless

Electrocasnice

Mașină de spălat rufe

Frigider

Aragaz

Pereți

Faianță

Ușă intrare

Metal

Utilități

Curent

Apă

Canalizare

Gaze

Telefon

Bucătărie

Mobilă

Utilită

Amenajare străzi

Asfaltate

Betonate

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

C2 - Apartament 2 camere | 51 mpu | Decomandat | Iulius Mall Intre Lacuri | Imobiliare.ro

Apartament 2 camere | 51 mpu | Decomandat | Iulius Mall Intre Lacuri

Intre Lacuri, Cluj-Napoca - Vezi Harta

165.000 €

Rate de la 3.727 RON/lună simulează credit



Nr. cam:

2

Sup. util:

51 mp

Etaj:

4 / 4

An constr:

1980 (Finalizat)

Partener Imobiliare.ro Finance

Dana Hosu
Consultant Imobiliare
Clasa Concept Imobiliare
PRO

0770601328
0755560323

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Descriere apartament

Class Concept Imobiliare va propune spre vanzare un apartament situat in zona Iulius Mall, cartier Intre Lacuri, o zona la foarte mare cautare de catre investitori datorita:

- chiriilor foarte scumpe;
- posibilitatea inchirierii in regim hotelier;
- felului in care proprietatile se apreciaza de la an la an;

Si totodata o locuinta ideala pentru o familie sau cuplu tiner datorita:

- accesului facil catre punctele de interes ale orasului si a zonelor de recreere;
- 5 minute de statia de transport in comun, la 5 minute de Faega si 15 minute de Centru;
- avantajelor locative din vecinatate Iulius Mall, magazine, zone verzi

Apartamentul se afla situat intr-o constructie realizata inainte de anul 2000. Acesta se afla situat la etajul 4 din 4, cu o suprafata de 51 mp utili si suprafata construita de 65 mp. Mai dispune de centrala proprie, calorifere, termopan, parchet, gresie precum si 2 balcoane de 8 mp. Apartamentul se preda la stare finisat, complet mobilat.

Locuinta este compartimentata dupa cum urmeaza:

- 2 camere decomandate
- 1 bucatarie
- 1 baie
- 2 boxe la subsol

De asemenea, apartamentul constituie o locuinta ideala sau o oportunitate pentru o investitie reusita.

Pentru mai multe detalii specificati telefonic anuntul cu ID intern: P806T

Citește mai puțin

- Confort 1
- Decomandat
- Mobilat Complet
- 2 Balcoane
- Calorifere
- Centrală proprie
- Beci
- Parcare stradală

Detalii apartament

ID anunt: X9QL105DB

Actualizat în: 16 Iulie 2025

Suprafață construită:	65 mp	Nr. bucătării:	1
Nr. băi:	1	Structură rezistență:	Cărămidă
Tip imobil:	Bloc de apartamente	Regim înălțime:	P+4E

C3 - Apartament 2 camere | Decomandat | 53 mp | Zona Tulcea Intre Lacuri | Imobiliare.ro

Apartament 2 camere | Decomandat | 53 mp | Zona Tulcea Intre Lacuri

170.000 €

Intre Lacuri, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

Rate de la 1.842 RON/lună [Simulează credit](#)

Nr. cam.: 2 Sup. utilă: 53 mp Daj: Parter / A Anconstr: 1980 (Finalizat)

Partener Imobiliare.ro Finance



Lazarica Pui
Consultant Imobiliar, Junior
Class Concept Imobiliare
(RCS)



0757419258
0755660372

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Detalii apartament

ID anunț: X9QL10SR2

Actualizat în: 23 Iulie 2025

Suprafață construită:	63 mp	Nr. bucătării:	1
Nr. băi:	1	Structură rezistență:	Beton
Tip imobil:	Bloc de apartamente	Regim înălțime:	P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

Faianță

Vopseli lavabile

Podele

Gresie

Marmură

Parchet

Ușă intrare

Metal

Uși interior

Lemn

Izolații termice

Exterior

Contorizare

Contor gaz

Apometre

Bucătărie

Mobilată

Utilată

Electrocasnice

Mașină de spălat rufe

Frigider

Aragaz

Hotă

Alte spații utile

Debara

TV

Descriere apartament

Class Concept Imobiliare va propune spre vanzare un apartament situat in zona Tulcea, cartier Intre Lacuri , o zona la foarte mare cautare de catre investitori datorita:

- chiriilor foarte scumpe;
- posibilitatea inchinerii in regim hotelier;
- felului in care proprietatile se apreciaza de la an la an;

Si totodata o locuinta ideala pentru o familie sau cuplu tanar datorita:

- accesului facil catre punctele de interes ale orasului si a zonelor de recreere;
- 3 minute de statia de transport in comun, la 5 minute de Iulius Mall si 15 minute de Centru.

Apartamentul se afla situat intr-o constructie realizata inainte de anul 2000. Acesta se afla situat la etajul P din A, cu o suprafata de 53 mp utili si suprafata construita de 63 mp. Mai dispune de centrala proprie, termopan, parchet, gresie, marmura, precum si 1 balcon cu suprafata de 9 mp. Apartamentul se predă la stare finisat, complet mobilat.

Locuinta este compartimentata dupa cum urmeaza:

- 2 camere decomandate
- 1 bucatarie
- 1 baie
- 1 balcon

De asemenea, apartamentul constituie o locuinta ideala sau o oportunitate pentru o investitie reusita.

Pentru mai multe detalii specificati telefonic anuntul cu ID intern: P6796

*Informatiile din anunt au fost furnizate de catre proprietar. Agentia nu isi asuma responsabilitatea pentru eventualele erori regasite in descrierea apartamentului sau modificari in ceea ce priveste pretul de publicare.

Citește mai puțin

Confort I

Decomandat

Mobilat Complet

1 Balcon

Calorifere

Centrală proprie

Parcare stradală

C4 - 2 camere, decomandat, 52 mp, balcon 8,50 mp, Intre Lacuri, COMISION 0% | Imobiliare.ro

2 camere, decomandat, 52 mp, balcon 8,50 mp, Intre Lacuri, COMISION 0%

164.000 €

Intre Lacuri, Cluj-Napoca - Vest/Hartă

Rate de la 1.705 RON/lună simulează credit



Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Tur Virtual

Salvează

scrie

Nr. com.: 2

Sup. utilă: 52 mp

Etaj: 3 / 8

An constr.: 1978 (Finalizat)

Roxana Pop
Sales Representative
RE/MAX ENERGY (1992)

0371780277
077263581

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Descriere apartament

Va prezentăm spre vânzare un apartament cu 2 camere, ideal pentru o familie, un cuplu sau chiar pentru o persoană care caută confort, intimitate și un spațiu bine compartimentat. Locuința este amplasată într-o zonă verde și liniștită, pe strada Tulcea nr. 18.

La doar 10 minute de mers pe jos până la Iulius Mall, în apropiere de supermarketuri, cafenele, birouri, parcuri, mijloace de transport, școli.

Imobilul este dotat cu lift și are acces securizat, cu interfon, iar scara este curată și îngrijită, cu vecini liniștiți.

Apartamentul este situat la etajul 3 al unui imobil cu 8 etaje. Locuința dispune de o suprafață utilă de 52,36 mp, fiind compartimentată eficient în două camere decomandate, bucatărie, camera de alimente, baie și o logie de 8,50 mp. Totodată beneficiază de orientare sud-vest, ceea ce asigură confort și eficiență energetică.

Dacă sunteți în căutarea unei locuințe care îmbină spațiul generos, compartimentarea practică și o locație excelentă, acest apartament merita toată atenția dumneavoastră.

Link tur virtual: view.ricoh360.com/7bfb919-e088-4b66-91ec-7703561a444b

Citește mai puțin

Detalii apartament

ID anunt: XDV21009M

Actualizat în: 07 August 2025

Suprafata construita:	62.4 mp	Nr. bucatarii:	1
Nr. bai:	1	Tip imobil:	Bloc de apartamente
Regim inaltim:	P+8E		

Utilități

Pereti

Faianță Vopsea lavabila Tapet

Ușa intrare

Metal Parchet

Ferestre cu geam termopan

Aluminiu

Bucătărie

Mobilată

Alte spații utile

Debara

Utilități

Curent Apă Canalizare Gaze CATV

Telefon

Podele

Cresle

Uși interior

Lemn

Controlizare

Contor caldura Contor gaz Apometre

Electrocasnice

Masina de spalat rufe Frigider Aragaz

Dotări imobil

Interfon Acoperis

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Mijloc de transport in comun

C5 - <https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-cluj-napoca-marasti-mobilat-2-camere-265290397>

Apartment 2 camere, 54 mp, view superb, zona strazii Tulcea

Măritu, Cluj-Napoca - West-Hart

152.999 €

Rate de la 1.456 RON/lună [solicitați credit](#)



Nr. cam.: 2
Sup. utilă: 54 mp
Etaj: Parter / 4
An construct: 1960

Partener Imobiliare.ro France

Anamaria Buda
Broker Imobiliare
Bugra Imobiliare

0755965493
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Descriere apartament

Bugra Imobiliare ofera spre vanzare un apartament cu 2 camere decomandate, situat in cartierul Intra Lacuri, zona strazii Tulcea.

Iti doresti sa locuiesti langa lac, dar totusi la 2 minute distanta de Julius Mall si Parcul sportiv Gheorgheeni?

Apartmentul are o compartimentare decomandata, impartita astfel: 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie si un hol, fiind situat la parterul unui bloc cu 4 etaje, reabilitat termic.

Se vinde complet mobilat si utilitat si poate fi preluat cu chirie.

Va asteptam la vizionari!

Citește mai puțin

Confort 1

Decomandat

Mobilat Complet

Centrală proprie

Parcare stradală

Detalii apartament

ID anunț: XFSD10067

Actualizat în: 03 iulie 2025

Nr. bucătării:

1 Nr. băi:

1

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Regim înălțime:

P+4E

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/Chia (Euro)		150.000	154.000	179.000	164.000	152.999
2	Link comparabil		https://www.imobiliare.ro/afisare/proprietate-de-vandut-cluj-napoca-2-camere-258379621	https://www.imobiliare.ro/afisare/proprietate-de-vandut-cluj-napoca-2-camere-258379621	https://www.imobiliare.ro/afisare/proprietate-de-vandut-cluj-napoca-2-camere-258379621	https://www.imobiliare.ro/afisare/proprietate-de-vandut-cluj-napoca-2-camere-258379621	https://www.imobiliare.ro/afisare/proprietate-de-vandut-cluj-napoca-2-camere-258379621
3	Tipul comparabil		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
4	Obiect de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
5	Condiții de vânzare	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată
6	Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
7	Cheltuieli medii următoare după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
8	Condiții de plată	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
9	Zone						
10	Localizare	Loc. Cluj-Napoca, Str. Tulcea, Nr. 25, Sc. IV, Et. Parter, Ap. 40, Jud. Cluj	Str. Lacuș, Jud. Măl	Str. Lacuș, Jud. Măl	zona str. Tulcea	Str. Tulcea, nr. 18	zona str. Tulcea
11	Localitate	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca
12	Caracteristici fizice						
12.1	Tip apartament	Decamandă	Decamandă	Decamandă	Decamandă	Decamandă	Decamandă
12.2	Număr camere	2	2	2	2	2	2
12.3	Etaj	Parter	4	4	Parter	3	Parter
12.4	Număr mase mobil	P+4E	P+4E	P+4E	P+4E	P+4E	P+4E
12.5	Finisaje	Medii (parchet și marmură)	Parquet recent, instalații schimbate	Medii (suprafață subiectului)	Medii, marmură	Medii	Medii
12.6	Încălzire/apă caldă proprie	CT	CT	CT	CT	CT	CT
12.7	Vechime (anul construcției)	1965	1960	1960	1970	1970	similă
12.8	Suprafață	53,32	50	51	53	52,35	54
13	Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
14	Dotări non-mobiliare/Anexa	Fără dotări	Mobilat și utilat complet/balcon	Mobilat și utilat complet/2 balcoane, 2 baze, aer condiționat	Mobilat și utilat complet/Balcon închis de 5 mp	Mobilat și utilat complet/Loggia 8,5 mp, închis cu termopan	Mobilat și utilat complet/Grădina
	Preț/m ² (Euro)		2800	2976	3200	3132	2833

Grila de comparații este următoarea:

Unitate de comparație	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Loc: Cluj Napoca, Str. Tulcea, Nr. 23, Sc. IV, Et. Parter, Ap. 40, Just. Cluj	Str. Lăcrăi, Iașiua Mall	Str. Lăcrăi, Iașiua Mall	zona str. Tulcea	str. Tulcea, nr. 18	zona str. Tulcea
Preț/Oferă vânzare		152,800	153,800	176,200	154,800	152,999
TIP COMPARABILĂ						
Tip comparație		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
Ajustare totală pentru tipul comparației		-8,200	-8,250	-8,300	-8,200	-7,600
Preț de vânzare ajustat		152,800	156,750	167,500	155,600	145,399
COMPONENTE NON IMOSILIARE	Fără titlu	Mobilat și utilitat complet echipat	Mobilat și utilitat complet2 balcon, 2 baie, aer condiționat	Mobilat și utilitat completBalcon inchis de 9 mp	Mobilat și utilitat completChilghe 8.5 mp, inchisă cu termopan	Mobilat și utilitat completFără
Ajustare totală estimată		-7,500	-5,200	-14,717	-8,200	-4,500
Preț ajustat		144,300	147,750	146,783	149,800	140,849
DEPT DE PROPRIETATE						
Dept de proprietate transmise	Duplin	Duplin	Duplin	Duplin	Duplin	Duplin
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală dept de proprietate		0	0	0	0	0
Preț ajustat		144,300	147,750	146,783	149,800	140,849
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală conditii de finantare		0	0	0	0	0
Preț ajustat		144,300	147,750	146,783	149,800	140,849
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală conditii de vânzare		0	0	0	0	0
Preț ajustat		144,300	147,750	146,783	149,800	140,849
CREȘTEREA NECESARĂ IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE						
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală creșterea imediat după cumpărare		0	0	0	0	0
Preț ajustat		144,300	147,750	146,783	149,800	140,849
Conditii de plată (timpul)						
Conditii de plată (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală conditii de plată		0	0	0	0	0
Preț ajustat		144,300	147,750	146,783	149,800	140,849
LOCALIZARE						
Localizare	Loc: Cluj Napoca, Str. Tulcea, Nr. 23, Sc. IV, Et. Parter, Ap. 40, Just. Cluj	Str. Lăcrăi, Iașiua Mall	Str. Lăcrăi, Iașiua Mall	zona str. Tulcea	str. Tulcea, nr. 18	zona str. Tulcea
Ajustare procentuală		-0.00%	-0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare totală localizare		-7,225	-7,300	0	0	0
Preț ajustat		137,075	140,450	146,783	149,800	140,849
CARACTERISTICI FORȚE						
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	Parter din P+EE	4 din P+EE	4 din P+EE	Parter din P+EE	3 din P+EE	Parter din P+EE
Ajustare unitară sau procentuală		0.00%	0.00%	0.00%	-0.00%	0.00%
Ajustare totală etaj		0	0	0	-7,400	0
Finisaje	Medii (grosbetul se refina)	Renovat recent, instalatii schimbute	Medii (suprafata subiectului)	Medii, marмур	Medii	Medii
Ajustare unitară sau procentuală		-100 €/mp	-100 €/mp	-100 €/mp	-20 €/mp	-20 €/mp
Ajustare totală finisaje		-7,500 €	-6,100 €	-5,300 €	-2,610 €	-1,000 €
Încălzire/căldură caldă proprie	CT	CT	CT	CT	CT	CT
Ajustare unitară		0.0%	0.0%	0%	0%	0%
Ajustare totală încălzire/căldură caldă proprie		0	0	0	0	0
Vehicule - an construcție	1985	1986	1986	1986	1978	1988
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală vehicule		0	0	0	0	0
Preț ajustat		129,725	135,250	141,483	139,690	139,769
Suprafață utilă sau număr de camere	53.32	50.80	50.80	53	52	54
Ajustare totală suprafață utilă sau număr de camere		0.617	0.153	0.04	2.341	-1,703
Preț ajustat		130,342	141,403	142,337	142,253	138,069
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		130,342	141,403	142,337	142,253	138,069
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
Utilizare (monare) - CMDO	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală CMDO		0	0	0	0	0
Preț ajustat		130,342	141,403	142,337	142,253	138,069
Ajustare totală netă		13,008	15,134	15,363	13,547	7,340
Ajustare totală netă (%)		9%	10%	12%	9%	5%
Ajustare totală brută		30,842	27,547	26,821	10,609	7,340
Ajustare totală brută (%)		20.29%	17.82%	17.52%	11.99%	5.05%
Opinie abordare prin piață						
	200,300/lei					
	138,000/lei					
	2000/lei/ mp					
	5.0767 €/cm					
	7-Aug-25 Data evaluării					
TOTAL PROPRIETATE						
	200,300/lei					
	138,000/lei					

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. 5000-6000 euro în funcție de aportul valoric al fiecăreia;
 - Astfel: comparabila 1 a fost ajustată negativ cu 7,500 euro fiind complet mobilată și dotată complet cu electrocasnice moderne (a se vedea informațiile Comparabila 1);
 - Comparabila 2 a fost ajustată negativ cu 6000 euro pentru mobilier și cu cca. 1500 euro pentru o boxă deținută.
 - Comparabila 3 poziționată la parter deține 1 balcon închis, a fost ajustată negativ cu cca. 6000 euro pentru mobilier, cu 9 x ¼ x PU pentru balcon (9 mp.) și cu cca. 1500 pentru închidere balcon.
 - Comparabila 4 a fost ajustată negativ pentru mobilier și balcon închis.
 - Comparabila 5 a fost ajustată negativ cu cca. 4500 euro având mobilier mai puțin și mai vechi.
- 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 și 2 au fost ajustate negativ fiind situate în zone considerată mai bune pe piața specifică, respectiv mai aproape de Iulius Mall.
 - Caracteristici fizice: tip apartament- Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: etaj/regim de înălțime
 - Comparabila 4 a fost ajustată negativ deoarece este situată la etaj intermediar, comparativ cu proprietatea subiect care este situată la parter, parterul și ultimul nivel fiind mai slab cotate decât celelalte nivele.
- Caracteristici fizice: finisaje
 - Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece sunt proprietăți finisate, dispun de finisaje mai bune calitativ decât cele ale subiectului evaluat. Proprietatea subiect are parchet laminat care se moșca în mai multe zone. 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. Astfel:
 - Comparabila 1 recent renovată și cu instalațiile electrice și sanitare complet schimbate a fost ajustată negativ cu cca. 150 euro/mp.
 - Comparabilele 2 și 3 au fost ajustate cu cca. 100 euro/mp având finisaje superioare proprietății subiect, gresie/parchet de calitate mai bună.

- Comparabila 4 a fost ajustată negativ cu 50 euro/mp. având gresie/parchet de calitate mai bună decât subiectul evaluat.
- Comparabila 5 a fost ajustată negativ cu 20 euro/mp., respectiv cu cca. 1000 euro deoarece subiectul are parchet de calitate inferioară (se mișcă)
- Caracteristici fizice: încălzire/apă caldă - Nu au fost necesare ajustări;
- 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 asimilabilă 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:

$$V_{comp} = 138.000 \text{ EUR, echivalent } 700.309 \text{ LEI}$$

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 500 și 650 EURO/lună, în funcție de finisaje, dotări, caracteristici proprietate, etc. Astfel pentru proprietatea evaluată, chiria selectată este de 500 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	152,000	156,750	155,800
Aport dotări non-imobiliare	-7,500	-9,000	-6,000
Valoare de piață proprietate	144,500	147,750	149,800
Preț/ oferte chirie lunară apartament nemobilat	500	620	550
Preț tranzacție chirie lunară	475	589	523
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	304	251	287
Multiplicator selectat	281		

Intervalul obținut este de 251-304 pentru MVBp. Am selectat ca și multiplicator MVBp = 281.

- 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	53.00	500 €	281	140,300 €	2,647
2	Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				140,300 €	
3	Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	53.00	0.00		0 €	0
4	Valoare apartament în starea de la data evaluării				140,300 €	2,647
Opinie abordare prin venit apartament		710,458	lei	5. Anexe/dependințe care se adauga		
		140,000	eur	Garaaj	0 eur	
		2642	eur / mp	Loc de parcare	0 eur	
		5.0747	Curs	Boxa	0 eur	
TOTAL PROPRIETATE		710,458	lei	7-Aug-25		
		140,000	eur			

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

140.000 EUR
Echivalent a 710.458 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 = 138.000 EUR, echivalent 700.309 LEI

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

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

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

138.000 EUR (echivalent 700.309 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 oferite 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 5,0747 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, 16447

Evaluator autorizat, EPI, EI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați



GĂBUDEAN DELIA OLIMPIA

MEMBRU TITULAR EPI, 1915

Evaluator autorizat EPI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați



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/ Bucătărie



Cămară de alimente



Debara



Hol



Cameră



Baie



Camera



Hol

Bucătărie



Anexa 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Abordarea prin piață - Alte oferte

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-cluj-napoca-marasti-mobilat-2-camere-268660517>

Liniste, spațiu modern și acces rapid spre Iulius Mall

Mărăști, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

161.999 €

Rata de la 3.659 RON/lună [solicitează credit](#)



Nr. com:

2

Sup. util:

50 mp

Etag:

4 / 4

An. constr:

1980 (Finalizat)



Alex Pop

Consilier Imobiliar

CasaCluj



0763546561

0712602115

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

☐ Credit

☐ Cash

Confort 1

Decomandat

Mobilat Complet

Calorifere

Centrală proprie

1 Parcare

Detalii apartament

ID anunț: XCCU101HR

Actualizat în: 07 August 2025

Nr. bucătării:

1

Nr. băi:

1

Structură rezistență:

Cărămidă

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Regim înălțime:

P+4E

Descriere apartament

Un apartament cochet, complet finisat și mobilat modern, situat într-una dintre cele mai apreciate zone din oraș - între lacuri, cu acces rapid la facilități urbane și totuși în mijlocul liniștii.

Puncte forte:

Poziționat între lacuri, într-o zonă verde, aerisită și liniștită

La câteva minute de mers pe jos de Iulius Mall

Etaj 4 din 4, fără vecini deasupra și cu intimitate sporită

Bucătărie extinsă prin alipirea logiei, pentru un spațiu mai generos și practic

Finisaje moderne, mobilier bine ales - locuință pregătită de mutat

Suprafață totală: 50 mp, recomandat

Compartimentare funcțională

Hol de acces

Bucătărie separată, cu zonă de dining extinsă

Living luminos

Dormitor spațios

Baie modernă

Conectivitate și facilități în proximitate

Stații de autobuz la câteva minute

Magazine, farmacii, Panemar, Lidl, Kaufland, Leroy Merlin în imediata apropiere

Parcuri, zone verzi și promenadă în jurul lacurilor

Utilități

Pereți

Faianță Vopsea lavabilă

Ușă intrare

Metal

Contorizare

Contor gaz Apometre

Electrocasnice

Mașină de spălat rufe Frigider Aragaz Hotă

TV

Podele

Ceramic

Uși interior

Celulare

Bucătărie

Mobilată

Dotări imobil

Interfon

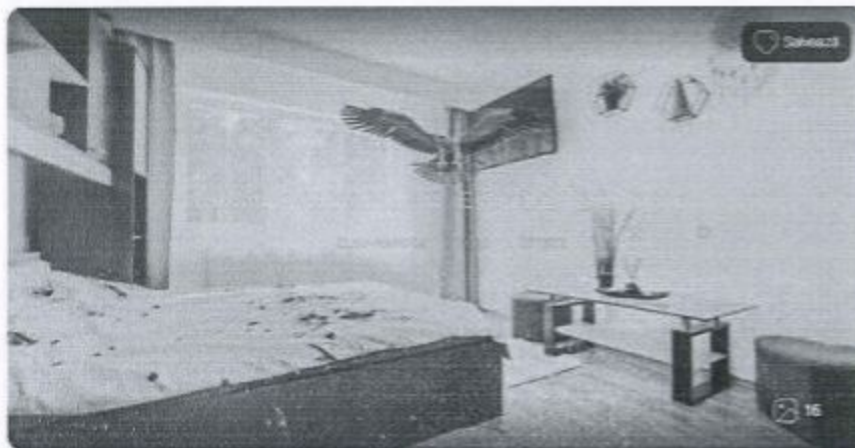
<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-cluj-napoca-intre-lacuri-2-camere-262006446>

Locuinta cu doua camere situata intr-o zona linistita Intre Lacuri

Intre Lacuri, Cluj-Napoca - Vizi Harta

165.000 €

Rate de la 3.227 RON/lună simulatează credit



Nr. cam.: 2
Sup. util.: 53 mp
Etaj: Parter / 4
An constr.: 1986 (Finalizat)

Bogdan Maris
Agent Imobiliar
TRANSDYSMAN EAGLE ESTATE

0722994000?
0745062765

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Detalii apartament

ID anunț: XETQ10080

Actualizat în: 03 August 2025

Suprafață construită:	60.95 mp	Nr. bucătării:	1
Nr. băi:	1	Structură rezistentă:	Cărămidă
Tip imobil:	Bloc de apartamente	Regim înălțime:	P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

Faianță

Vopseli lavabilă

Podele

Cerese

Parchet

Ușă intrare

Metal

Uși interior

Lemn

Izolație termică

Bloc izolat termic

Contorizare

Contor caldura

Contor gaz

Apometre

Bucătărie

Mobilată

Utilată

Descriere apartament

Dacă ești în căutarea unei locuințe care dispune de o compartimentare îndrăgită: decondata, având o suprafață utilă de 53 m2 utili, următoarea locuință prezentată situată în Cartierul Intre Lacuri reprezintă oportunitate ideală de achiziționare.

Transylvanian Eagle Estate va propune o locuință compusă din două camere, având o structură interioară decondata și următoarea compartimentare:

- o cameră de zi transformată în dormitor;
- un al doilea dormitor;
- o bucatărie spațioasă utilată și mobilată complet;
- o baie;
- un balcon închis de 9 m2 utili.

Locuința dispune de centrală termică proprie și a fost renovată în ultimii 3 ani, construcția blocului cât și a apartamentului se află într-o stare excelentă.

Se situează la parterul unui imobil compus din patru etaje, într-o zonă reșasă și învecinată de pe Strada Tulcea.

Orientarea locuinței este Est-Vestică.

Balconul închis reprezintă o oportunitate ideală de a mări semnificativ suprafața dormitorului și de asemenea se poate închide astfel încât să existe un balcon închis cu ieșire din zona de bucatărie.

Dispune de un loc de parcare exterior asigurat, însă fără c.f. separat. Se poate discuta la primărie pentru alocarea legată a acestuia, cu abonament anual.

Considerăm locuința potrivită pentru achiziționare în vederea unei investiții viitoare sau chiar pentru locuință proprie.

Citește mai puțin

Confort 1

Decondata

1 Balcon

Calorifere

Centrală proprie

Termoficare

1 Parcare

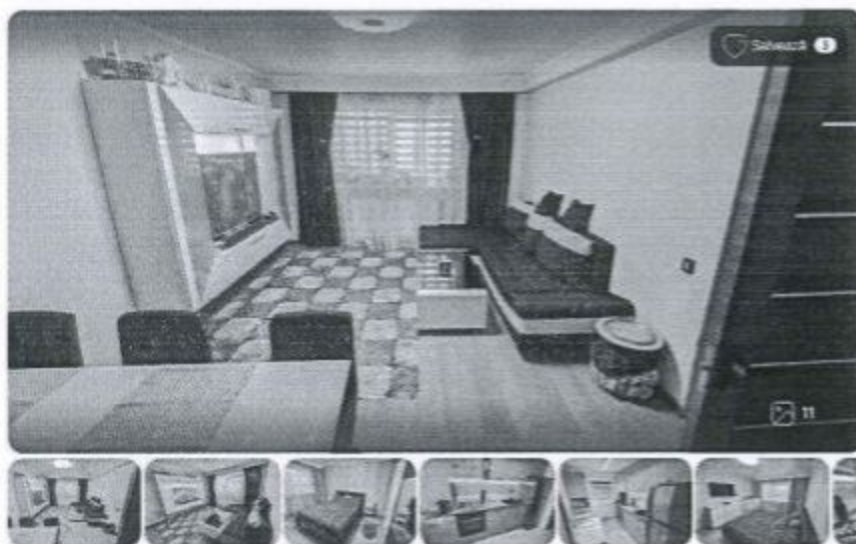
<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-cluj-napoca-intre-lacuri-mobilat-2-camere-257940254>

Apartament modern cu 2 camere - Intre Lacuri/4 locuri de parcare , curte privata

Intre Lacuri, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

165.000 € +

Rata de la 3.727 RON/lună simulează credit



Av. com.: 2 Sup. utilă: 56 mp Etaj: Parter / 4 Tip prop.: Bloc de apartamente

DENISA MATECIUC
AGENT REALTOR CU PERMIS
EDIL Imobiliare PRO

0753672058
0721290522
0744684458

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Descriere apartament

Va prezentăm un apartament modern situat în cartierul Intre Lacuri la 5 minute de mers pe jos de Iulius Mall, aproape de facultatea FSEGA, zona foarte liniștită, 2 minute de stația de autobuz. Apartamentul este situat la parterul unui imobil cu 4 etaje, este format din două camere decomandate de 56 m² ce beneficiază de 4 parcuri în fața imobilului și este situat în curte privată cu poarta acționată cu telecomandă, curtea este monitorizată și supravegheată video. Zona foarte bună, pretabil pentru investiție fiind posibilitatea închirierii după achiziție fără nici cea mai mică investiție în plus. Apartamentul este complet utilat și mobilat cu finisaje de înaltă calitate. Apartamentul se predă exact în starea care se vede în poze, având centrală proprie și toate electrocasnicele și electronicele necesare și anume: mașină de spălat cu uscător rufe marca LG, Tv mare smart Philips the one în living și Samsung Smart în dormitor, frigider mare LG, cuptor plită și hotă Beko, cuptor cu microunde Samsung, pat matrimonial nou din piele, dressing, canapea extensibilă în living, masă mare cu scaune în living, toate atent alese și de calitate. APCJ349871

Citește mai puțin

Confort 1

Decomandat

Mobilat Lux

Curte comună

Centrală proprie

4 Parcuri

Bine întreținut (Bună)

Detalii apartament

ID anunț: XEJH0022P

Actualizat în: 31 Iulie 2025

Suprafață utilă totală:	56 mp	Suprafață construită:	57 mp
Nr. bucătării:	1	Nr. băi:	1
An construcție:	După 2010	Structură rezistență:	Căramidă
Regim înălțime:	P+4E		

Utilități

Pereți

Vopsea lavabilă

Rulouri/Obloane

Aluminiu

Uși interior

PVC

Ferestre cu geam termopan

Aluminiu

Electrocasnice

Mașină de spălat rufe

Frigider

Cuptor microunde

Aragaz

Hotă

TV

Podele

Gresie

Parchet

Ușă intrare

Metal

Izolații termice

Exterior

Bucătărie

Mobilată

Diverse

Telecomandă portă acces auto

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-cluj-napoca-intre-lacuri-mobilat-2-camere-268304360>

Apartment 2 camere, decomandat, etaj intermediar, 2 balcoane

Intre Lacuri, Cluj-Napoca - Miza Hantă

149.900 €

Rata de la 3.386 RON/lună simulează credit



Nr. com.	Sup. utilă	Etaj	An constr.
2	46.37 mp	5 / 8	1995 (Finalizată)



Claudiu

Broker

IDEALHOME PRO



0783003300

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Descriere apartament

Va propunem spre vanzare apartament cu 2 camere situat in zona parcului Intre Lacuri. Caracteristici principale:

- 2 camere decomandate, bucatarie, baie cu geam si 2 balcoane
- 46.37 mp utili.
- etaj 5 din 8.
- lift nou.
- orientare sud-vestica si priveliste panoramica

Recomandarea noastra: apartament ideal atat pentru investitie, cat si pentru locuinta proprie.

Citește mai puțin

- Confort 1
- Decomandat
- Mobilat Parțial
- 2 Balcoane
- Calorifere
- Centrală proprie
- Parcare stradală
- Necesită renovare

Detalii apartament

ID anunț: XBNC10700

Actualizat în: 04 August 2025

Suprafață construită:	55 mp	Nr. bucătării:	1
Nr. băi:	1	Structură rezistență:	Beton
Tip imobil:	Bloc de apartamente	Regim înălțime:	S+P+8E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Podele

Cresle Parquet

Uși interioare

Lemn

Ferestre cu geam termopan

PVC

Bucătărie

Mobiliată Utilată

Pereti

Faianță Vopsea lavabilă

Ușă intrare

Lemn

Izolații termice

Bloc izolat termic

Contorizare

Contor gaz Aparate

Dotări imobil

Lift Interfon

<https://www.imoradar24.ro/apartamente-de-vanzare/judetul-cluj/cluj-napoca/intre-lacuri/2-camere>



2 zile în urmă

1/4

Apartament 2 camere de vanzare în Intre Lacuri, Cluj Napoca

Intre Lacuri, Cluj-Napoca

2 camere 46.25 mp Etaj 2 / 5 2015

170.000 €

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro



4 zile în urmă

1/4

Oportunitate la Cheie, loc de Parcare, zona Intre Lacuri!!!

Intre Lacuri, Cluj-Napoca

2 camere 56 mp Parter / 4 2008

155.000 €

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro

Vezi istoricul prețurilor

**Apartament 2 camere de vanzare in Intre Lacuri, Cluj Napoca**

Intre Lacuri, Cluj-Napoca

2 camere 52.36 mp Etaj 3 / 8 BE

158.500 €Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](#)**Apartament 2 camere pe Tulcea**

Intre Lacuri, Cluj-Napoca

2 camere 50 mp Etaj 5 / 8 1985

150.000 €Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](#)

Vezi istoricul prețurilor

**Apartament 2 camere Iulius Mall**

Intre Lacuri, Cluj-Napoca

2 camere 52.36 mp Etaj 3 / 8 BE

160.000 €Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](#)

Vezi istoricul prețurilor

**Apartament de vanzare 2 camere- 4 parcare-Intre Lacuri-IULIUS MALL**

Intre Lacuri, Cluj-Napoca

2 camere 55 mp Parter / 4 2012

164.900 €

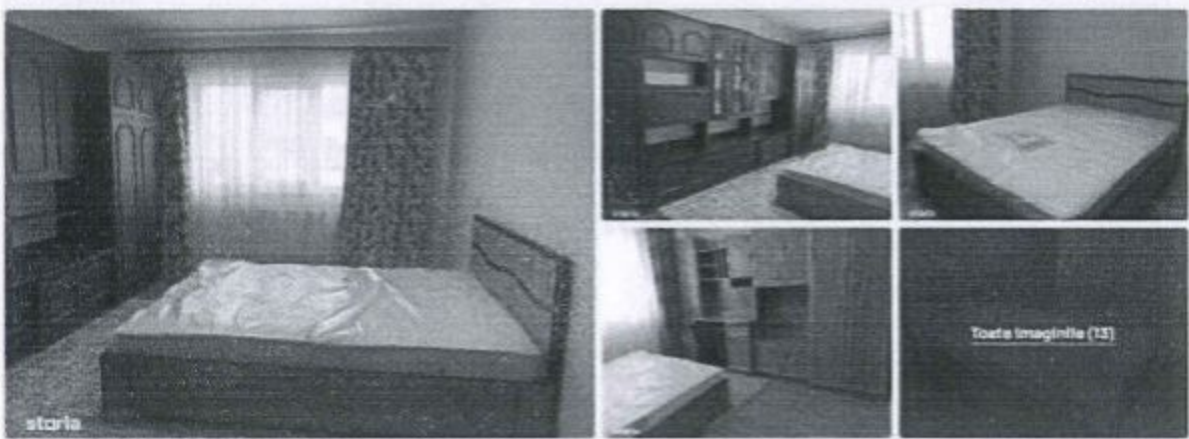
Vezi lista de vânzatori

Vezi istoricul prețurilor

Oferte proprietăți similare la închiriere

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-2-camere-separate-zona-iulius-mall-fsega-IDEfMf?_gl=1*11d0kwo*_gcl_au=R0NMLjE3NTQ1NTA3NTkuRUFJYUIRb2JDaE1JOE5ENDdwTDRqZ01WajVIREJ4M2J0RG04RUFBWUFpOUFFZ0pTU2ZEX0J3RQ..*_gcl_au=ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NjU3OO..*_ga=NDA2NDg0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTQ5MTEwODgkbzYyNiRnMSR0MTc1NDkxMTEwMSRqNDckbDAkaDA.

[Înapoi](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



storia

Apartment cu 2 camere separate - Zona Iulius Mall (FSEGA)

550 € /lună

PERMISUL
 [Calculează rata lunară](#)

 **Gheorgheni, Cluj-Napoca, Cluj**

 **Consilier imobiliar**
 CRIBECUJNAFOCA.RO/HOFMANUS
 ☎ 0747 932 091

Nume*

Email*

Apartment de închiriat

Suprafață utilă:	54 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	3

Descriere

Oferim spre inchiriere apartament compus din: 2 dormitoare, bucatarie si baie, situat pe strada Tulcea nr. 16 - Cartierul Marasti / Intre Lacuri;
La 10 Minute de Iulius Mall/ FSEGA

Posibilitate de parcare;

- Etajul 3/4, bloc izolat;
- Strada Tulcea Nr. 16;
- Incalzirea cu centrala termica proprie;
- Mobilat si utilat;

Disponibil IMEDIAT!

** 550 EURO!

Pentru mai multe detalii:

Telefon/WhatsApp/Sms: [Contactează](#) - Adrian

Agente!!! Transparența și rentabilitate!

Mai puțin ^

ID: 9593771

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-inchiriat-2-camere-decomandate-intre-lacuri-iulius-IDEleW?_gl=1*_larfoks*_gcl_aw*R0NMLjE3NTQ1NTA3NTkuRUJFYUIRb2JDaE1JOE5ENDdwTDRqZ01WajVIREJ4M2J0RG04RUFBWUFPQUFFZ0pTU2ZEX0J3RO.*_gcl_au*ODMwNDc0NDkuMTc1MDE2NiU3OO.*_ga*NDA2NDc0ODM1LjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTQ5MTEwODgkbzYyNiRnMSR0MTc1NDkxMTEwOCRqNDakbDakaDA

< Inapoi
Distribuie
Salvează







storia

Apartment de inchiriat, 2 camere Decomandate, Intre Lacuri / Iulius

580 € /lună

Realizator

 [Calculați valoarea](#)

 Intre Lacuri, Cluj-Napoca, Cluj

 **Waxus Imobiliare**

Waxus

 0741 923 075

Nume*

Prenume*

Apartament de închiriat

Suprafață utilă:	55 m ²
Numărul de camere:	2
Încalzire:	centralizată
Etaj:	1

Descriere

Apartament de închiriat de 2 camere decomandate situat între Lacuri, zona Iulius Mall Strada Tulcea, situat la etajul 1 cu orientare sud-vest, bucatărie, baie, hol, cămară, 2 dormitoare și balcon!

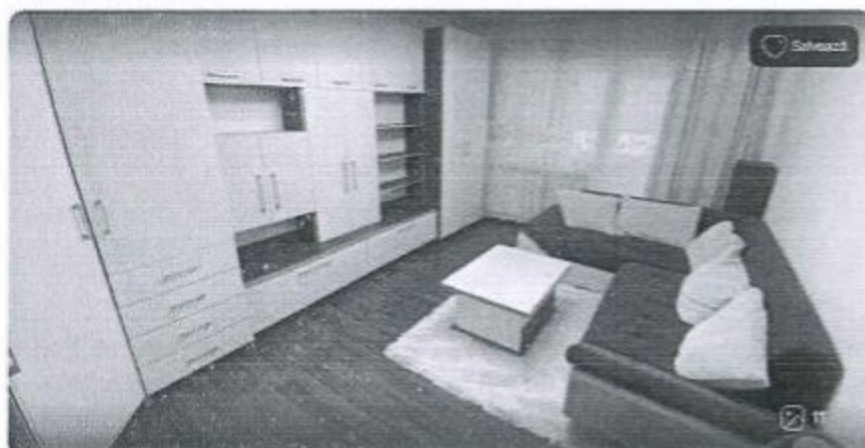
ID: 9514769

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-cluj-napoca-marasti-mobilat-2-camere-268597026>

2 camere, decomandate, mobilat modern, in Marasti, pe strada Jiului

Mănăști Cluj-Napoca - Vizi-Hartă

620 € / lună



Nr. cam:	Sup. utilă:	Etaj:	An constr:
2	57 mp	4 / 4	1980 (Finalizat)

Art Imobiliare Cluj
Agentes imobiliare
Art Imobiliare Cluj (PSC)

0745307388
Apelăscă acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fi la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările

Descriere apartament

ART imobiliare va propune spre inchiriere un apartament cu 2 camere, decomandate, suprafata de 57 mp, mobilat modern, situat in cartierul Marasti, pe strada Jiului, aproape de statia de autobuz.

Apartamentul este situat la etajul 4 din 4, are centrala termica proprie si aer conditionat, este decomandat si este compartimentat astfel: dormitor cu pat dublu, cu birou si cu dulap pentru haine, a doua camera living-ul, este cu coltar extensibil si mobilier, bucatarie spatioasa dotata cu cuptor electric, hol, o baie cu cabina de dus, 2 balcoane, cate un balcon la fiecare camera.

Pentru mai multe informatii, nu ezitati sa ne contactati la numarul de telefon.

Confort 1

Decomandat

Mobilat Complet

2 Balcoane

Aer conditionat

Centrală proprie

Parcare stradala

Detalii apartament

ID anunț: X8F3004IS

Actualizat în: 05 August 2025

Nr. bucătării: 1 Nr. băi: 1

Structură rezistență: Beton Tip imobil: Bloc de apartamente

Regim înălțime: P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

Vopses lavabilă

Podele

Cășie Parchet

Ușă intrare

Metal

Contorizare

Contor gaz Apometre Contor caldus

Bucătărie

Mobilată Utilată

Electrocasnice

Mașină de spălat rufe Frigider Aragaz TV

Dotări imobil

Interfon

Utilități

CATV Gaze Curent Canalizare Apă

Acces internet

Cablu Fibră optică Wireless

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/judetul-cluj/cluj-napoca/strada-tulcea>



Apartament cu 1 camera 45 mp | Gheorgheni | FSEGA si Iulius Mall

Gheorgheni, Cluj-Napoca

1 camera 45 mp Etaj 5 / 10 2023

• Locație Aproximativă

600 € / lună



3 camere, bloc nou, mobilat modern, cu parcare, in Marasti, strada Dunarii

Marasti, Cluj-Napoca

3 camere 60 mp Etaj 3 / 5 2018 (Finalizată)

• Locație Exactă

630 € / lună



Apartament 2 camere, decomandat, situat între Lacuri

Între Lacuri, Cluj-Napoca

2 camere 50 mp Etaj 1 / 4 1990

• Locație Aproximativă

520 € / lună



Apartament 2 Camere - Între Lacuri | Mobilat, parcare inclusă, aproape de Iulius

Între Lacuri, Cluj-Napoca

1 camera 40 mp Etaj 2 / 8 Bloc de apartamente

• Locație Aproximativă

600 € / lună



Anexa 3 – Documente ale proprietății

Extras de CF nr. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 251818-C1-U25 Cluj-Napoca

Nr. cerere	154013
Ziua	15
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
102091651444



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. topografic: 24363/S/XL

Adresa: jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Str. TULCEA, Nr. 23, Sc. IV, Et. parter, Ap. 40

Părți comune: terenul în suprafața de 940 mp, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscătorile, fatadela, acoperișul terasei, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie electrică, antena comună.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	251818-C1-U25	-	53,32	192/10000	18/940	Apartamentul nr. 40 compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 debara, 1 baie, 1 vestibul, SU=53,32 mp, PIC de 1,92/100 TEREN în folosință de 18/940 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
59249 / 21/04/2015	
Act Normativ nr. LEGE NR 213, din 17/11/1998 emis de PARLAMENT (act normativ nr. LEGE NR 215/23-04-2001 emis de PARLAMENT; Contract nr. 117/91- Construcția Frecon SRL);	
B2	A1
1) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
2) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea	
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 251818-C1-U25 Comuna/Craiova/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jui. Cluj, UAT Cluj-Napoca, Loc. Cluj-Napoca, Str. TULCEA, Nr. 23, Sc. IV, Et. parter, Ap. 40

Părți comune: terenul în suprafața de 940 mp, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscătorile, fațadele, acoperișul terasă, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie electrică, antena comună.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	251818-C1-U25	-	53,32	192/10000	18/940	Apartamentul nr. 40 compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 debara, 1 baie, 1 vestibul, SU=53,32 mp, PIC de 1,92/100 TEREN în folosință de 18/940 parte

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 15/07/2025, 13:36

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, preluate de la prezenta Lege nr. 477/2001.

Pagina 2 din 2

Entrata pentru informații se face la adresa epay.ancpi.ro

Revizuit de sistemul I.I.

Contract de inchiriere

ATRIJUCINE
Nr. repartitie/corner 12652
Data 17.05.1999
Reinote conform 8.3.nr.68/1999

Inregistrat la
Nr. 24796
din 15.06.2004

67

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafata cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediu) in CLUJ-NAPOCA str. Muliilor nr. 3 reprezentat prin Primar Dr. sc. GHEORGHE FURNO legitimat cu legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si CIARA ENCHE cu domiciliul in CLUJ-NAPOCA legitimat cu buletin de identitate seria DG nr. 192600 eliberat la data de 21.05.1998 de POL. CLUJ-NAPOCA, a intervenit uratorul contract:

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta cu CLUJ-NAPOCA str. FULCEA nr. 25 bl. sc. ap. 40 jud. CLUJ compusa din 2 camere in suprafata de 30.17, dependinta in suprafata de 23.15 ap., si teren 0.30 ap., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din 3 persoane, titular CIARA ENCHE

Locuinta descrisa la capitolul I. se preda la starea de folosinta cu instalatiile si mobilierul prevazut in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract. Termenul de inchiriere este de 5 ani cu incepere de la 05.04.1999 pana la data de 05.04.2004. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA ATERMENTA LOCUIEI DE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunară este de 13726.00 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 05.05.1999 si se achita in contul proprietarului pana la data de 20 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de 8.00 lei, reprezentand chiria atarmentului locuintei pe o perioada de 8 luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 05.05.1999 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA.

In durata inchirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica in urmatoarele situatii in care partile cad de acord

Orice modificare a cuantumul chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 60 de zile inainte de termenul scadent la plata.

Apelata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza scadei cand suma a devenit exigibila, fara ca sejurarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

III. OBLIGATIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRETINEREA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a). Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in egitate si functionalitate a pe toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, invelisuri, perimetru, scari exterioare) cesti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, scuturari); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, cramele, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de salina colectiva, telefoane, s.a.).

6). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea sa sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiecte de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocmit la predarea locuintei;

IV. MULTATILE SI REZILIAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
 - prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
 - iapun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
 - exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen alina de 40 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci cind:
- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
 - chiriasul a pricunosit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferente, sau daca instrainaaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;

c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

Executarea chiriasului se face usual pe baza unei hotarari judecatoresti irrevocabile, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evacuare.

- 3 -

61

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

V. ALTE CLAUSE CONVENITE ÎNTR-UN PACT

Anexa 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere,
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 29.06.2001
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
PRINCA
Dr. ec. GHEORGHE TUNAR
DIRECTOR EJECUTIV,
OLIMPIA NOTARIEAN
DIRECTOR,
GAVRIL BOITOS
SEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN
INTOCNIT,
Dana Păroian

CHIRIAS,
61

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTECENDIOS
CATALINA NERAR

- 3. IUL 2001

Intocmit 20.06.2001

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 34796
din 15.06.2001

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA
Str.TULCEA nr.23 blocul scara
corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 40
incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA
instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NE

A

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata ap	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	18.20	18.20	0.00
2	CAMERA	11.97	11.97	0.00
Total		30.17	30.17	0.00
1	BUCATARIE	10.35	10.35	0.00
2	CAMARA	1.55	1.55	0.00
3	BAIE	4.20	4.20	0.00
4	ANTREU	6.05	6.05	0.00
5	DEBARA	1.00	1.00	0.00
Total		23.15	23.15	0.00

B
 Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie
 care locuiesc impreuna cu acesta h)

63

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Unitatea unde lucreaza	Anul nasterii	Retributia tarifara lunara, pensi sau venitul
1	CZIRA EUGEN	TITULAR	1964		0.00
2	CZIRA MONICA CRISTINA	SOTIE	1968		0.00
3	CZIRA OCTAVIAN PETRU	FIU	1986		0.00

- 3 IUL 2007

LOCATOR

LOCATAR

- a) subsol, etaj, mansarda, alte niveluri
 b) centrale, sobe de gaze, alte mijloace de incalzire
 c) in locuinte, in cladire, in curte, in strada
 d) in locuinte, 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, intratinuti
 de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se
 gospodaresc impreuna

RECALCULARE H.G. 310/28.03.2007
CHIRIA:01.03.2007
CONTRACT VALABIL 08.04.2009

Anexa nr.3 parte integrantă
din contractul de închiriere
la nr. 3479
din 08.04.2007

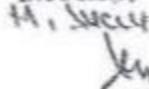
FIȘA DE CALCUL
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul
CZIRIA EUGEN STR TULCEA 4223A740

Nr. Crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tariful bază lei/mp.	Suma
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază	20,17	0,84	15,34
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde situate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă caldă, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construite din materiale inferioare poartelor chiriei și locu			
5.	TOTAL I.			15,34
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, toaletă, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chioșc, ustensile, coridor, etc.)	13,15	0,34	7,87
7.	Alte dependențe ale locuinței (terasă acoperită, logie, box, pivniță, spălătorie și uscătorie, alte dependențe la fațadă exclusivă)			
8.	TOTAL II.			53,21
9.	Teren aferent locuinței			32,21
10.	TOTAL III.			66,42
11.	Coefficient conf. O.U.G. nr.40/08.04.1999		1,0	66,42
12.	TOTAL CHIRIE			66,42

LOCATOR,



ÎNTOCMIT,



LOCATAR,



07 AUG 2007

Data chiriei 08.05.1999
CU MAJORARI PANA LA 15.06.2001
Intocsit 20.06.2001

Aneza nr. 3 parte integranta
din contractul de inchiriere
la nr. 34796
din 15.06.2001

60

FISA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei detinuta de chiriasul
CZIRA EUGEN
nr. 23 bl. et. sc. ap. 40
la adresa str. TULCEA

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata	Tarif de baza lei/ap	Suma
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Suprafata locuibila platita cu tariful de baza.	30.17	2000	60340.0
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a camerelor situate la subsol, deasol sau mansarde aflate direct sub acoperis.	30.17	300	0.0
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei lipsite de instalatii de apa, canal, electricitate sau numai una ori unele dintre acestea.	30.17	200	0.0
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei construita din materiale inferioare: paianza chirpici si lemn.	30.17	200	0.0
5.	TOTAL I.			60340.0
6.	Dependinta locuintei (bucatarie, camera, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, veranda, chichineta, entreu, tinda, coridor, wc, marchiza).	23.15	800	18520.0
7.	Alte dependinte al locuintei: terasa acoperita, logie, boxa, pivnita, spalatorie si uscatorie, alte dependinte in folosinta exclusiva.	0.00	450	0.0
8.	TOTAL II.			78860.0
9.	Teren aferent locuintei inchiriate.	0.00	100	0.0
10.	TOTAL III.			78860.0
11.	Coefficient conforma Ordonantei de Urgenta nr. 40/B aprilie 1999.	2.0		157720.0
12.	TOTAL CHIRIE			157720.0
13.	COTA STAT	100.00		157720.0

LOCATAR, INTOCMIT, LOCATAR,

15/06/2001

1000 P. 1000

60

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL LOCATIV SINTeza SPATII
NR. 34796 din 09.11 2004

73

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 34796 din 15.06.2004

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. STEFANIA GABRIELA FERENCZ, pe de o parte si OZIRA EUGEN cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte.

in baza Legii nr.114/1997, O.G. nr.1275/2000, O.U.

Obligatia chiriei este:

- achitarea cheltuielilor comune, in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata.
- respectarea normelor PSI, O.G. nr.60/1997, art.1-9.

Art.2. Obiectul actului aditional:

Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere pana la data de 09.04.2009.

Art.3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 34796 din 15.06.2004 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCAPRIMAR
EMIL BOCNUMELE: OZIRA
PRENUMELE: EUGENDIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS

DIRECTOR D.F.I.S.
STEFANIA GABRIELA FERENCZSEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:

M. SUCU

ACT ADDITIONAL

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTOL si director economic OLIMPIA MOIGRADAN pe de o parte si CZIRA EUGEN , CNP pe de alta parte.

Art.2. Obiectul actului adițional

Se introduc următoarele articole:

La capitolul IV se introduce cînta „În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a creditorului și fără intervenția instanțelor de judecîă.”

Art.3, Chiria lunara este de 66,42 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman deschise

Art. 5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr.34796 din 15.06.2001 și se ține în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR
SORIN ÁPOSTU

NUMELE: CZIRA
PRENUMELE: EUGEN

DIRECTOR ECONOMIC RESEARCH
OLIMPIA MORADIAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE
Consilier juridic
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR
DACLACRISAN

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
MARIANA SUCIU

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
NR.INTERN: 187408

83

ACT ADIȚIONAL NR. 3

LA CONTRACTUL NR. 34796 din 15.06.2001

Încheiat azi 20.01.2011

I. Părțile contractante

- MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, reprezentat prin Primar, SORIN APOSTU - în calitate de LOCATOR

- CZIRA EUGEN, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATAR

În baza prevederilor Legii nr. 114/1996 și a H.C.L. nr. 284/15.07.2010 s-a încheiat prezentul act adițional.

II. Obiectul actului adițional

ART. 1 - Obiectul actului adițional îl constituie modificarea contractului de închiriere privind clauza de aplicare a dobânzilor și penalităților de întârziere, astfel:

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

ART. 2 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

ART. 3 - Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
PRIMAR,
SORIN APOSTU

LOCATAR,
CZIRA EUGEN

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC
RALUCA FEREZAN

DIRECTOR DPMFP,
IULIA ARDEUS

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

135

Nr. 388840/451/11.12.2014

ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 34796 din 15.06.2001

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

CZIRA EUGEN cu domiciliul în Cluj-Napoca,

având CNP

, în calitate de LOCATAR, convia de comun acord cu prin prezenta act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare și se prelungește durata locațiunii, astfel:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 243/2004 cererea nr. 197660/45/04.07.2014

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, în cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Talca nr. 23, ap. 40, jud. Cluj, având suprafața utilă de 53,32 m.p., cu structura formată din 2 camere, 1 buclărie, 1 cămară, 1 debara, 1 baie, 1 vestibul, C.F. 69047 și C. F. 116485, sub nr. topo 24363/S/XL.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 00 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform anexei care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, conform anexei care face parte integrantă din contract.

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI

Pentru locuința prevăzută în capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 66,42 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din contractul de închiriere.

Chiria se achită numerar la casieria Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată

Notificarea de evacuare a inquilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

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

VII. ALTE CLAUZE

Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată, acolo unde este cazul, de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

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

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

D.P.M.R.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
CORNELIA MIRON

LOCATAR

NUMELE: CZIRA
PRENUMELE: EUGEN

Semnătura

Data 17.02.2015

Am primit un
exemplar

129
 Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta

b)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	CZIRA EUGEN	titular	1964	
2	CZIRA OCTAVIAN PETRU	fiu	1983	
3				

LOCATOR,

a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri

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

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

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

e) da sau nu

f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu

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

i) soț, soție, fiu, fiică, vecin și părinți soților, întreținători de acestia (tată, mamă, soacra, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună

LOCATAR,

CONTRACT VALABIL: 27.06.2019

CHIRIA: 27.06.2014

B.L.C.I. serie KX. nr. 611441

CNP 1640220120651

Anexa nr.2 parte integrantă

din contractul de închiriere

nr. 34796 din 15.06.2001

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

CZIRA EUGEN STR. TULCEA NR. 23, AP. 40

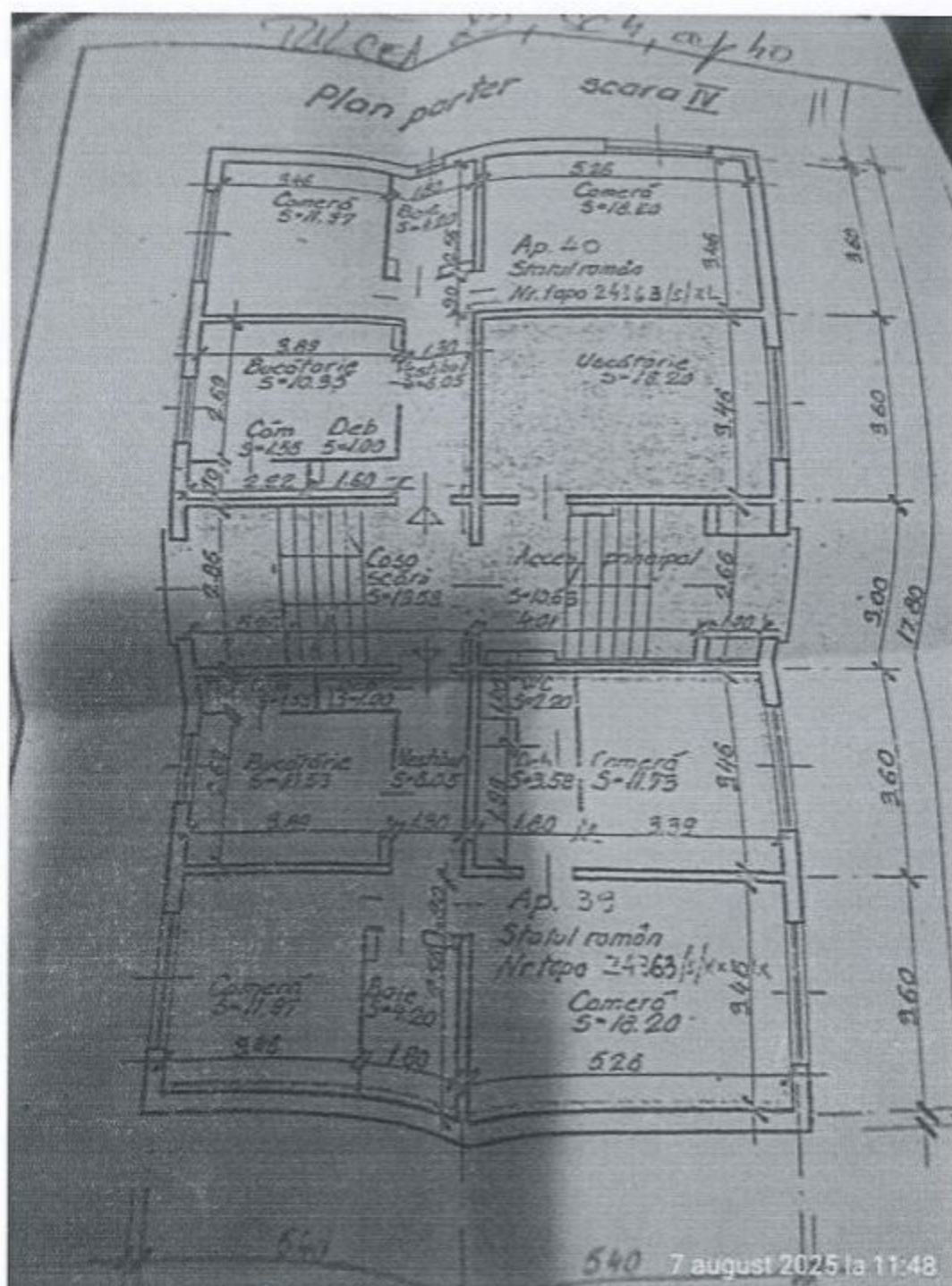
Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafata locuibilă cu tariful de bază	30,17	0,84	25,34
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,12	
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă caldă, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0,08	
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construite din materiale inferioare: poartă, chișpici și lemn		0,08	
5.	TOTAL I:	30,17		25,34
6.	Dependențele locuinței (bucătărie, clădire, baie, debara, oficio, vestibul, culoar, verandă, chișcinetă, sâtreu, fîndă, coridor, wc	23,15	0,34	7,87
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă		0,19	
8.	TOTAL II:			33,21
9.	Teren aferent locuinței		0,04	
10.	TOTAL III:			
11.	Coefficient zonal coef. O.U.G. nr.40/1999		2	66,42
12.	VENIT MEDIU			
13.	TOTAL CHIRIE			66,42

LOCATAR,

ÎNTOCMIT,

LOCATAR,

CORNELIA MIRON



Anexa 4 – Prezentarea evaluatorului

Suntem
o companie
de profesioniști
în evaluare

- Membru asociat al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- Activitate desfășurată în conformitate cu standardul european EN ISO 9001:2015 și cu normele de competență ale Standardului Internațional de Evaluare (ISVS)
- Domenii de expertiză:

- evaluarea proprietăților imobiliare
- evaluarea echipamentelor
- evaluarea afacerilor



Echipa

35

35 de evaluatori
autorizați cu experiență6 membri acreditați
ANEVAR

RICS

2 membri
Royal Institution of Chartered Surveyors

Servicii oferite

- Evaluare de companii
- Contabilitate financiară (P&L)
- Evaluare de proprietăți imobiliare industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și spații pentru business
- Participarea la raportarea financiară și la alte cuprinsuri
- Servicii de certificare și audit financiar
- Evaluare de eficiență energetică și a sistemelor de climatizare
- Servicii de monitorizare proiecte imobiliare
- Evaluare de activități maritale
- Teste de depistare a activității pentru companii și persoane fizice
- Intermedieri financiare
- Intermedieri de facilitare
- Intermedieri de investiții și analiza de medii de afaceri
- Servicii de evaluare a activității de finanțare și de investiții



Rețea

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



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

*Eficacitatea serviciilor noastre este garantată de către asociațiile profesionale și de către clienți.

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Președinte de sedință,
Ec. Dan Ștefan TarceaSecretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșea

Anexa la Hotărârea nr. 615/2025 cuprinde un număr de 85 pagini.