

14/4.04.2023

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, în favoarea domnului Dirjan Emil

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, în favoarea domnului Dirjan Emil – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 424563/1/27.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 426139/451/27.03.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, în favoarea domnului Dirjan Emil;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (6) lit. b, ale art. 363 alin. (1) și ale art. 364 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Decretului-lege nr. 61/1990, actualizat, ale Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 244/2011 și ținând cont de Procesul-vebal nr. 416990/451/23.03.2023 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat și de Adresa nr. 292240/45/10.03.2023, prin care domnul Dirjan Emil 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 Dirjan Emil, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, în suprafață de 28,21 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, cu nr. topo 23776/3/LXXIX.

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. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, stabilit conform Raportului de evaluare, întocmit de către Societatea Neoconsult Valuation S.R.L., este de 59.000 euro și va fi achitat în rate lunare, pe o perioadă de 15 de ani, cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 11 alin. 2 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Nr raport NCV 5077 / 15.11.2022

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP REZIDENȚIAL:

- Apartament cu o cameră -

situată în

Loc. Cluj-Napoca, strada Dâmboviței, nr. 87, sc. II, et. Parter (faptic etaj 1), ap. 79,
jud Cluj, cod poștal 400584



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

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

- Noiembrie 2022 -



Andrian Nuta

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 22814238 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12622/2013

Cod IBAN: RO38 BRDE 3105 2113 7108 3100 | Banca BIC: BRDE RO38 | Capital social 50.000 RON

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA							
Scopul evaluării	<p>Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a apartamentului nr. 79, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Dâmboviței nr. 87.</p> <p>Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.</p>							
Proprietar	STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca – colă actuală 1/1							
Data inspecției	14.11.2022							
Data evaluării	14.11.2022							
Tipul proprietății	Rezidențial - Apartament cu o cameră							
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, strada Dâmboviței, nr. 87, sc. II, et. Parter, ap. 79, jud Cluj, cod poștal 400584							
Descriere conform CF (Proprietar(i), Numar cadastral/topo, Numar Carte Funciara)								
Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad. / Top.	Adresa conform CF	Descriere conform CF	Proprietarii	Suprafețe (mp)		
						Su apartament	Su logie	Su boxă
A1	251016-C1-U34 Cluj-Napoca	Top.: 23776/3/LXXIX	Loc. Cluj-Napoca, strada Dâmboviței, nr. 87, sc. II, et. Parter, ap. 79, jud Cluj	Apartament nr. 79, compus din: 1 cameră, 1 bucatărie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară de alimente, cu suprafața utilă de 28,21 mp, logie de 2,90 mp, o boxă de 3,62 mp, cu părți indivize comune în cotă de 84/10000 părți. Teren în folosință în cotă de 11/1260 părți.	STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca - colă actuală 1/1	28,21 *	2,90	3,62
[*] Conform extras CF, apartamentul are suprafața utilă de 28,21 mp. Conform schiță, apartamentul are suprafața utilă de 28,38 mp. La estimarea valorii s-a utilizat suprafața utilă de 28,21 mp regăsită în extrasul de carte funciara.								
Extras de CF	Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca							
Număr cadastral/topografic	Top.: 23776/3/LXXIX							
Lista actelor de proprietate	<p>Raport de evaluare realizat de SC CLICK EVAL SRL în data 27.04.2022 (din acest raport s-au preluat documentele aferente proprietății evaluate)</p> <p>Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca</p> <p>Contract de închiriere</p> <p>Fișa suprafeței locative închiriate (A se vedea Anexe)</p>							
Situația / utilizarea actuală a imobilului	<p>Situația ocupanților: Ocupat</p> <p>Contracte de concesiune / închiriere / comodat: -</p>							
Suprafețe (mp)	Apartament	28,21 mp, la care se adaugă o logie de 2,90 mp Apartamentul dispune de o boxă de 3,62 mp						
	Teren	Teren în folosință în cotă de 11/1260 părți.						
Descrierea zonei și a amplasamentului	<p>Proprietatea este amplasată în cartierul Mărăști, pe strada Dâmboviței, nr. 87, la aprox. 260 ml de Expo Transilvania și la aprox. 500 ml de Parcul Aurel Vlaicu.</p> <p>În zonă se regăsesc case, preponderent blocuri cu regim de înălțime P+4E, magazine la parter de blocuri, sedii bancare, farmacii, parcuri, școli și biserici, Piața Agroalimentară IRA, stații de transport în comun etc.</p> <p>Proprietatea are un regim de înălțime S+P+4E și este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele localității.</p> <p>Accesul este facil, realizându-se din strada Dâmboviței - drum public, cu o bandă pe</p>							

	sensul de mers, asfaltat, cu utilități complete.
Anul construirii (anul PIF)	1982
Tip construcție (structura)	<p>Construcție rezidențială de tip bloc de locuințe colective Regim de înălțime: S+P+4E Structură: fundații din beton armat Structură de rezistență: în cadre din beton armat Închideri perimetrice: plăci prefabricate din beton Planșee din beton armat Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă Termosistem exterior: nu Finisaj exterior: tencuieli decorative Ușă de acces în imobil din PVC cu geam termopan Blocul dispune de interfon – nu deține lift Aspect exterior: îngrijit Aspect interior: îngrijit Descriere privind starea tehnică generală: bună</p>
<p>Descriere apartament evaluat</p> <p>(inclusiv instalații aferente, finisajele construcției, gradul de depreciere)</p>	<p>TÂMPĂRIE: Exterioară: din lemn cu geam din sticlă Interioară: lemn Ușa de acces este metalică – tip antiefracție</p> <p>FINISAJE: La data inspecției, apartamentul avea finisaje clasice, astfel: Pardoseli: parchet laminat în hol și cameră, în restul încăperilor fiind pardoseli din mozaic (în aceste încăperi se regăsesc covoare sau linoleum) Pereții sunt tencuiți, gletuiți, zugrăviți cu lavabilă (zugrăveli învechite – pe alocuri sunt pete pe tavan datorate scurgerilor de apă de la vecini).</p> <p>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE: De la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii;</p> <p>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE: Încălzire centralizată – termoficare, se realizează cu ajutorul regiștrilor din fontă. Instalații, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii</p> <p>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ/CANALIZARE: De la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii.</p> <p>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE: De la rețeaua municipală, existente, funcționale. Alimentează aragazul.</p> <p>NECESAR DE INVESTIT: Nu este cazul.</p>
In cazul cladirilor in curs de executie: - gradul de finalizare a constructiei -valoarea costurilor de finalizare a constructiei	Nu este cazul
Descriere teren	Deschidere la strada Dâmboviței, drum public
Accesul către proprietate:	<p>Tip drum de acces</p> <input checked="" type="checkbox"/> Public – strada Dâmboviței

	<input type="checkbox"/> Privat [cota indiviza din drumul de acces] <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii	
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>
	Incalzire	<input checked="" type="checkbox"/>
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>
	Alimentare cu gaz metan	<input checked="" type="checkbox"/>
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>
Abateri de la CF:	Cu ocazia inspecției s-au constatat următoarele abateri de la Extrasul de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca: - Conform Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, subiectul evaluat este situat la parterul imobilul din care face parte, însă, cu ocazia inspecției, s-a constatat că, proprietatea evaluată este situată faptic la etajul 1 în imobilul cu regimul de înălțime S+P+4E.	
Exista modificări interioare	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	
Exista pe proprietate construcții efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU Costul de demolare al acestora este de RON EUR	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului [superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute]	Nu este cazul	
Concluzie privind imobilul evaluat	Aspect normal, utilități complete . Stare tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este bună. Imobilul nu face parte din lista construcțiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; și nu face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu.	

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ (CU TVA)	59.000 euro	288.522 lei
OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ (FĂRĂ TVA)	49.580 euro	242.455 lei
Valoarea unitară proprietate cu TVA	2.091 euro	10.228 lei
Valoarea unitară proprietate fără TVA	1.758 euro	8.595 lei
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/eur - curs BNR)	4,8902	

Evaluator:



NEOCONSULT
VALUATION




MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16444

Evaluator autorizat EPI, EPI ȘUFANĂ MARIUS

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Licența Nr. 16441

Valabil 2022

Speciilitate: EPI

ANEVAR

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

MEMBRU TITULAR, EPI, 19092

Evaluator autorizat EPI, BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Licența Nr. 19092

Valabil 2022

Speciilitate: EPI

ANEVAR

PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

Data: 14.11.2022

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

- Unitatea individuală - Apartamentul nr. 87, descris conform Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, anexat, după cum urmează:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca

Nr. ordine	229086
Ziua	12
Luna	12
Anul	2021
Cod verificare 1001CA11916	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dabovikei, Nr. 87, Sc. II, Et. parter, Ap. 79, Jud. Cluj
Părți comune: fundatii din beton,subsolul,acoperisul terasa,casa scarilor,uscatoria,racordurile de instalatii apa-canal,gaz,electricitate,incalzire centrala,telefon

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23776/3/LXXIX	-	28,21	84/10000	11/1260	Ap. nr. 79, compus din : 1 cameră, 1 bucatărie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 logie, 1 boxă cu suprafața de 3,62 mp, cu Su= 28,21 mp, cu p. i.c. 0,84/100 parte și teren atribuit în folosință 11/1260 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
48709 / 08/04/2014	
Act Administrativ nr. 89421/453, din 31/03/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. LISTA DE INVENTARIERE 2013/31-12-2013 emis de DIRECȚIA PATRIMONIUL MUN.CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 57/03-04-1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. PROTOCOL 20889/31-08-1994 emis de RAAIFL CLUJ NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA;);	
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI .

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

Cu ocazia inspecției s-au constatat următoarele abateri de la Extrasul de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca:

- Conform Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, subiectul evaluat este situat la parterul imobilul din care face parte, însă, cu ocazia inspecției, s-a constatat că, proprietatea evaluată este situată faptic la etajul 1 în imobilul cu regimul de înălțime S+P+4E.

Scopul evaluării - Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a apartamentului nr. 79, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Dâmboviței nr. 87.

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

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

Data de referință a evaluării este 14.11.2022. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,8902. Inspecția proprietății a fost realizată în 14.11.2022, în prezența proprietarilor. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR în vigoare.

A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea raportului expusă mai sus, proprietatea este considerată liberă de orice fel de sarcini.

Rezultatele abordărilor aplicate sunt (valorile sunt cu TVA):

- Abordarea prin piață : 59.000 EUR, echivalent 288.522 lei
- Abordarea prin venit: 60.000 EUR, echivalent 293.410 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 privind proprietatea și starea pieței imobiliare specifice, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este:

59.000 EUR (echivalent 288.522 lei)

- Valoarea este cu TVA

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport.

Evaluatorul a respectat și prevederile procedurilor sistemului propriu de asigurare a calității.

Evaluator:

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



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



NEOCONSULT
VALUATION
S.R.L.



Andrei Nita

CUPRINS

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII	2
PARTEA A II-A - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	9
SUBIECTUL EVALUĂRII.....	10
SCOPUL EVALUĂRII	10
DREPTURI DE PROPRIETATE (CONFORM DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE).....	10
INSCRIERI PRIMITOARE LA SARCINI	11
UTILIZAREA EVALUĂRII	11
STANDARDE DE EVALUARE	11
BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE	11
AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR.....	12
CLIENT	13
DESTINATAR	13
DATA EVALUĂRII	13
DATA INSPECȚIEI.....	13
MONEDA RAPORTULUI.....	13
INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	13
IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	13
RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	15
CLAUZA DE NEPUBLICARE	16
ABATERI DE LA STANDARDE	16
PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR	17
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE.....	17
DATE PRIVIND ZONA, VECINĂȚĂILE ȘI LOCALIZAREA	18
IDENTIFICAREA ZONEI ÎN LOCALITATE. TIPUL DE DEZVOLTARE AL ZONEI	20
RISCURI DE MEDIU	21
REȚELE DE UTILITĂȚI EXTERIOARE	21
ACCES	21
DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	22
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR. SUPRAFEȚELE PROPRIETĂȚII EVALUATE	22
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	24
PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR	31
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	31
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	31
ABORDAREA PRIN VENIT	41
ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	43
PARTEA A V-A - ANEXE	44
ANEXA 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	45
ANEXA 2 - EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	50
ANEXA 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	79
ANEXA 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	85

Identificarea și competența evaluatorului

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și Standardele de Evaluare 2018.
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

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

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

NEOCONSULT
VALUATION



Marian Nuta

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat EPI, EPI ȘUFANĂ MARIUS

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Legea Nr. 16441

17 Iulie 2022

Marius Șufană

EPI ȘUFANĂ MARIUS

ANEVAR

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

MEMBRU TITULAR, EPI, 19092

Evaluator autorizat EPI, BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Legea Nr. 19092

17 Iulie 2022

Botici Alexandru Gheorghe

EPI BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

ANEVAR

Subiectul Evaluării

Proprietatea evaluată – de tip apartament cu o cameră, situată pe strada Loc. Cluj-Napoca, strada Dâmboviței, nr. 87, sc. II, et. Parter, ap. 79, jud Cluj, identificată în Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca.

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

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad. / Top.	Adresa conform CF	Descriere conform CF	Proprietarii	Suprafețe (mp)		
						Su apartament	Su logie	Su boxă
A1	251016-C1-U34 Cluj-Napoca	Top.: 23776/3/L XXIX	Loc. Cluj-Napoca, strada Dâmboviței, nr. 87, sc. II, et. Parter, ap. 79, jud Cluj	Apartament nr. 79, compus din: 1 cameră, 1 bucatărie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară de alimente, cu suprafața utilă de 28,21 mp, logie de 2,90 mp, o boxă de 3,62 mp, cu părți indivize comune în cota de 84/10000 părți. Teren în folosință în cota de 11/1260 părți.	STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca - cota actuală 1/1	28.21 *	2.90	3.62

(* Conform extras CF, apartamentul are suprafața utilă de 28,21 mp. Conform schiță, apartamentul are suprafața utilă de 28,38 mp. La estimarea valorii s-a utilizat suprafața utilă de 28,21 mp registrată în extrasul de carte funciară.

Scopul Evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a apartamentului nr. 79, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Dâmboviței nr. 87.

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

Drepturi De Proprietate (Conform Documente Avute La Dispoziție)

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

Situația privind Cartea Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca din data 22.12.2021, anexat prezentului, din care s-au extras datele prezentate.



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Dâmboviței, Nr. 87, Sc. II, Et. parter, Ap. 79, Jud. Cluj
Părți comune: Fundații din beton, subsolul, arcepișii terasă, case scări, uscătoare, racordările de instalații și-a canal gaze electricitate încălzire centrală, teșturi

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23776/3/L XXIX	-	28,21	84/10000	11/1260	Ap. nr. 79, compus din : 1 cameră, 1 bucatărie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 logie, 1 boxă cu suprafața de 3,62 mp, cu Su= 28,21 mp, cu p. Lc. 0,84/100 parte și teren atribuit în folosință 11/1260 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri pînă la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
48709 / 08/04/2014 Act Administrativ nr. 89421/453, din 21/03/2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. LISTA DE ÎNVIETĂRI 2013/01-12-2013 emis de DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI NAPOCA; act administrativ nr. 57/03-04-1995 emis de CONȘILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI NAPOCA; act administrativ nr. PROTOCOL 2008/01-09-1994 emis de RAANPL CLUJ NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI NAPOCA);	
81 Înscrisoare, drept de PROPRIETATE, dozândo prin lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	

Cu ocazia inspecției s-au constatat următoarele abateri de la Extrasul de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca:

- Conform Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, subiectul evaluat este situat la parterul imobilul din care face parte, însă, cu ocazia inspecției, s-a constatat că, proprietatea evaluată este situată faptic la etajul 1 în imobilul cu regimul de înălțime S+P+4E.

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.

Inscrieri Privitoare La Sarcini

Conform Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, pus la dispoziția evaluatorului, proprietatea este liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

Utilizarea Evaluării

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

Standarde De Evaluare

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață.

Valoarea de piață este comentată amănunțit în SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS – 104), fiind definită astfel:

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

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

☐ **Modalități de plată:** valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate,

leasing etc.).

- Moneda raportului:** Conform uzanțelor, opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro; în general, piața specifică se raportează (ca tranzacții și oferte), în monedă Euro; cursul mediu de schimb utilizat pentru conversie este cursul BNR valabil la data evaluării și prezentat în sinteză.

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

Amplourea Investițiilor

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
 - o Raport de evaluare realizat de SC CLICK EVAL SRL în data 27.04.2022 (din acest raport s-au preluat documentele aferente proprietății evaluate);
 - o Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca;
 - o Contract de închiriere;
 - o Fișa suprafeței locative închiriate.
- 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. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, în care este înscrisă proprietatea subiect, apartament nr. 79 cu nr. Top.: 23776/3/LXXIX, deținută de STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

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

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

Client

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

Destinatar

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

Data Evaluării

14.11.2022

Data Inspecției

14.11.2022

Moneda Raportului

Conform solicitării clientului, opinia exprimată în prezentul raport este prezentată în lei și euro, conversia realizându-se la cursul oficial BNR, valabil la data evaluării – 4,8902 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;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
 - Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
 - Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
 - Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
 - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
 - Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
 - Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
 - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
 - Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
 - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
 - 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Ipoteze special 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

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

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

Ocupanți. Contracte de concesiune. Contracte de închiriere

La data inspecției proprietatea subiect era ocupată, regăsindu-se în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, conform extrasului CF nr. 251016-C1-U34 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. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, din care au fost preluate informații cu privire la descrierea juridică a proprietății.
- Fișa suprafeței locative închiriate:

Anexa nr. 1 parte integrantă
 din contractul de închiriere:
 înregistrat la nr. 130514
 din 7 martie 1990

F I Ș A
SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul (orașul, comuna) Cluj Napoca
 sectorul _____ strada dinbovitei nr. 87
 blocul _____ scara _____ corpul 79 situată
 la nivelul (etajul) a) _____ apartamentul _____
 încălzirea b) centrală apă curentă c) în loc
 canalizare d) da instalațiile electrice e) da
 construite din materiale inferioare f) nu

A
 Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii (s)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1	cameră <u>7101</u>	10,10	8,10	.00
2	bucătărie <u>7101</u>	3,60	3,60	.00
3	san-oln <u>7102</u>	.34	.34	.00
4	bale apă <u>7102</u>	3,81	3,81	.00
5	antreu <u>7101</u>	2,45	2,45	.00
6	logia <u>7101</u>	2,90	10,20	.00
			2,90	
	Suprafața curții și grădini			

C.O. 450/1983 201-10 Anexa 11/15, 17

Date Privind Zona, Vecinătățile Și Localizarea.

Municipiul Cluj-Napoca este situat în zona centrală a Transilvaniei, având o suprafață de 179,5 km². Situat în zona de legătură dintre Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei, orașul este plasat la intersecția paralelei 46° 46' N cu meridianul 23° 36' E. Se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadăș și, prin anumite prelungiri, pe văile secundare ale Popeștiului, Chintăului, Borhanciului și Popii. În prezent, Municipiul Cluj-Napoca este împărțit în 23 de cartiere, unele dintre ele având și propria primărie de cartier. Ele sunt dispuse circular, în jurul centrului. Orașul a beneficiat de o extindere majoră în ultimii ani, mai ales până în 2009, când pe baza construcțiilor masive care au avut loc s-au format noi cartiere sau zone de locuit la case sau blocuri – ansambluri rezidențiale.¹

Disponerea cartierelor clujene în 2006



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

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

Susținută de creșterile economice puternice înregistrate pe plan local precum și de cererea solidă de locuințe, piața rezidențială clujeană are un trend ascendent din anul 2015. Tot mai multe persoane tinere – majoritatea

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

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

absolvenți ai unei instituții de învățământ superior – aleg să se stabilească în Cluj-Napoca, atrași de piața înfloritoare a muncii, inclusiv de multinaționalele care și-au deschis un birou în oraș în ultimii ani.

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

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

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

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

Localizarea proprietății la nivelul localității este prezentată după cum urmează:



Sursa: www.googlemaps.ro

Identificarea Zonei în Localitate. Tipul de Dezvoltare al Zonei

Proprietatea evaluată este situată în Municipiul Cluj-Napoca, pe strada Dâmboviței, cartier Mărăști – 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 mărime al Clujului, după Manastur, fiind urmat îndeaproape de Gheorgheni, cu care se și învecinează. 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 facultati, 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 spațiului verde. De vina 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 da numele cartierului al doilea ca mărime al Clujului, după Manastur.

Blocurile din Marasti au fost construite în anii '70-'80, urmând să adapostea 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: meșteșugarii, 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.

Proprietatea este amplasată în cartierul Mărăști, pe strada Dâmboviței, nr. 87, la aprox. 260 ml de Expo Transilvania și la aprox. 500 ml de Parcul Aurel Vlaicu.

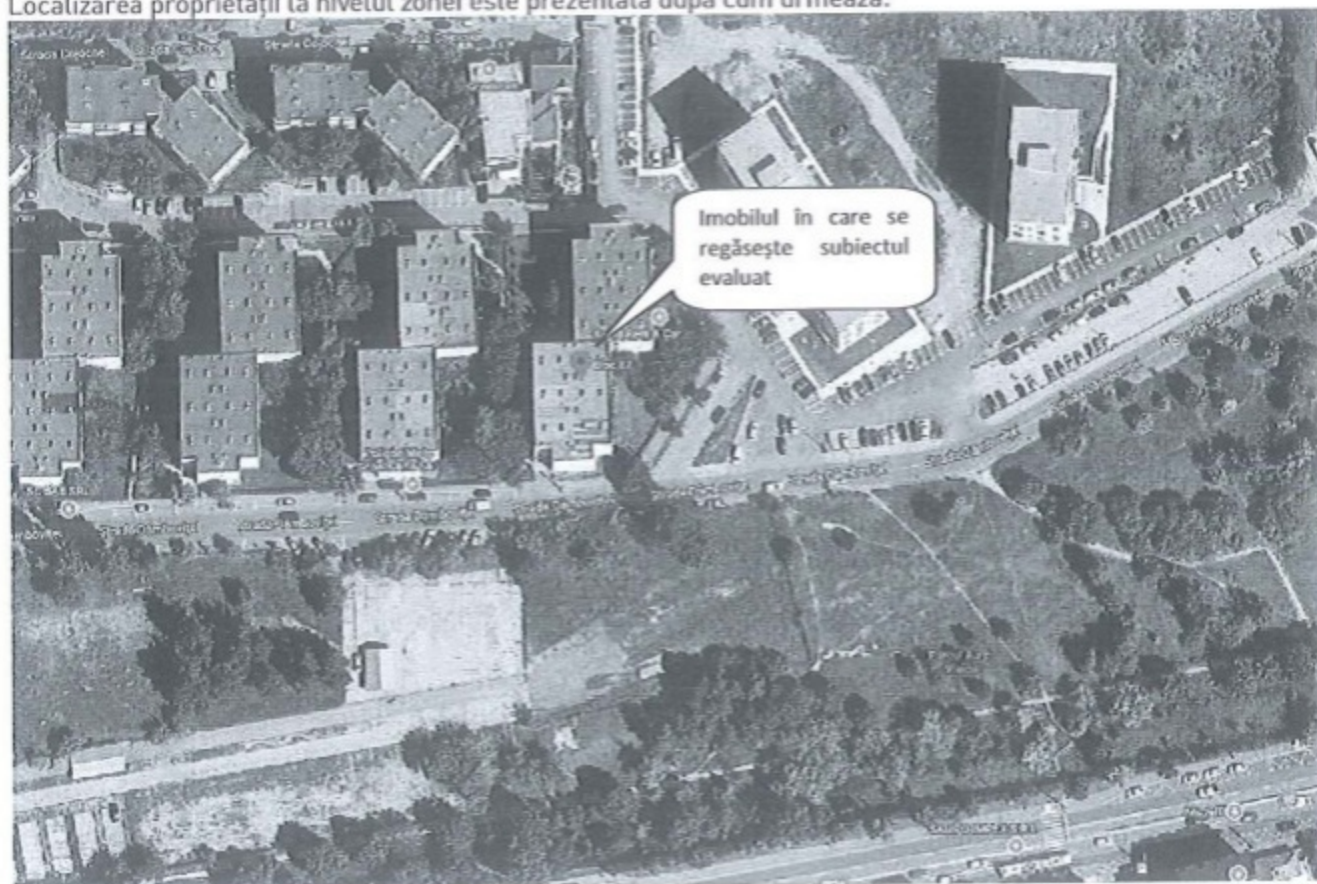
În zonă se regăsesc case, preponderent blocuri cu regim de înălțime P+4E, magazine la parter de blocuri, sedii bancare, farmacii, parcuri, școli și biserici, Piața Agroalimentară IRA, stații de transport în comun etc.

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

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

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

Localizarea proprietății la nivelul zonei este prezentată după cum urmează:



Sursa: www.googlemaps.ro

Riscuri De Mediu

Nu este cazul

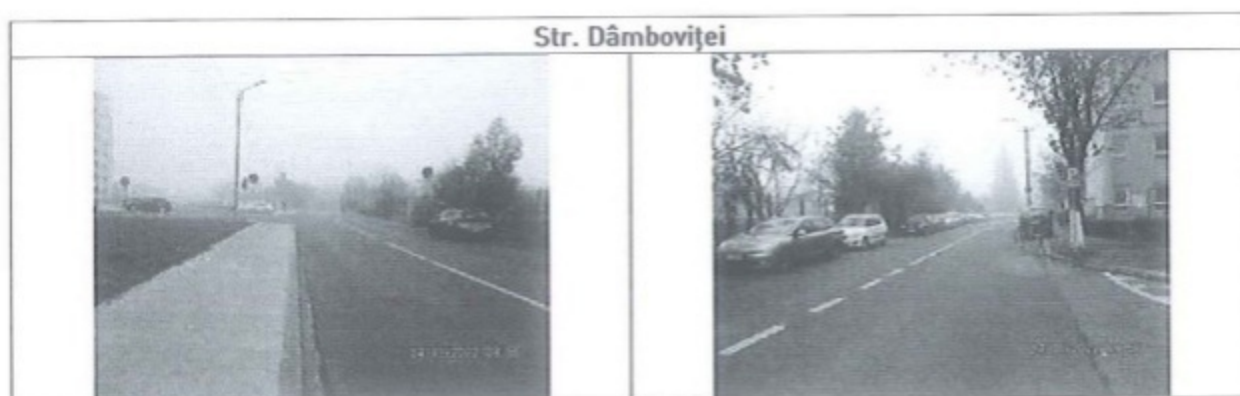
Rețele de utilități exterioare

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

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

Acces

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



Strada Dâmboviței 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.



Descrierea amplasamentului

Proprietatea se regăsește în cartierul Mărăști, imobilul în care se regăsește subiectul evaluat are un regim de înălțime S+P+4E, apartamentul situându-se la etajul 1 (faptic). Terenul aferent imobilului aparținător este plan, neîmprejmuit, cu front direct la drum de acces public.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Suprafețele proprietății evaluate

Descrierea constructivă a imobilului aparținător este următoarea:

Infrastructură: Fundații din beton armat;

Structură de rezistență: în cadre din beton armat;

Închideri perimetrice: plăci prefabricate din beton armat;

Planșee din beton armat;

Acoperișul este tip terasă cu hidroizolație bituminoasă;

Finisaj exterior: tencuială acoperită cu vopsea decorativă;

Termosistem exterior: nu;

Ușă de acces în imobil din PVC cu geam termopan și dispune de sistem interfon montat la data inspecției.

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

Caracteristicile constructive ale acestuia sunt următoarele:

Element constructiv	Descriere
Tâmplărie	Exterioară: lemn cu geam din sticlă; Interioară: lemn; Ușa de acces metalică – tip antiefracție
Finisaje exterioare	Tencuială acoperită cu vopsea decorativă.
Finisaje interioare	La data inspecției, apartamentul avea finisaje clasice, astfel: Pardoseli: parchet laminat în hol și cameră, în restul încăperilor fiind pardoseli din mozaic (în aceste încăperi se regăsesc covoare sau linoleum) Pereții sunt tencuiți, gletuiți, zugrăviți cu lavabilă (zugrăveli învechite – pe alocuri sunt pete pe tavan datorate scurgerilor de apă de la vecini).
Instalații de apă-canalizare	Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii
Instalații sanitare	Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii
Instalații electrice	Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii
Instalații și dotări alimentare cu gaz metan	De la rețeaua municipală, existente, funcționale. Alimentează aragazul.
Încalzire	Încalzire centralizată – termoficare, se realizează cu ajutorul regiștrilor din fontă.

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

Analiza Pieței Imobiliare

Piață imobiliară

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

Participanții de pe această 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.

Sectorul imobiliar și al construcțiilor din România a atras în ultimii zece ani investiții străine directe (ISD) de circa 12 miliarde de euro, astfel că ponderea acestui segment în soldul total al ISD a urcat în 2021 la 17,4%, comparativ cu 9,2% în 2012, relevă datele Băncii Naționale a României analizate de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. Investitorii străini sunt cei mai mari proprietari de spații imobiliare moderne din România.

Soldul investițiilor străine directe (ISD) din sectorul construcții și tranzacții imobiliare a ajuns la finalul anului 2021 la 17,4 miliarde de euro, înregistrând cea mai mare rată de creștere dintre toate sectoarele economice în perioada 2012-2021, respectiv de 219%.

Astfel, în ultimii zece ani au fost construite proiecte imobiliare de birouri, retail, industrial și logistică în suprafață totală de circa 7 milioane de metri pătrați la nivel național, pornind de la un stoc de 5,5 milioane de metri pătrați contabilizat în 2012. Mai mult, segmentul rezidențial a început să beneficieze și el, cu precădere în ultimii 5 ani, de prezența crescută a investitorilor străini, dezvoltatori ce fie au finalizat, fie au în diverse stadii de execuție construcția a zeci de mii de locuințe în principalele orașe ale țării.

De altfel, investitorii străini sunt cei mai mari proprietari de spații imobiliare moderne din România, pe toate segmentele pieței, deținând mai mult de 70% din stocul total de astfel de spații.

„Cu o medie a investițiilor de circa 1,2 miliarde de euro pe an, capitalul străin a jucat un rol determinant în evoluția pieței imobiliare locale în ultimul deceniu, contribuind totodată la consolidarea României ca hub IT și logistic major în estul Europei. România este o țară în care potențialul de dezvoltare rămâne imens pe toate segmentele, iar alături de capitalul autohton, din ce în ce mai vizibil în ultimii ani, prezența investitorilor străini este mai mult decât benefică”, transmite Cristi Moga, Head of Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox.³ Cu toate că a fost perioada concediilor, totuși luna august nu a adus o scădere a tranzacțiilor imobiliare. Dimpotrivă au fost vândute, la nivelul întregii țări, 58.386 de imobile (case, terenuri, apartamente), mai multe cu 1.076 față de luna iulie. Creșterea procentuală este de 2%.

³ <https://actualdecluj.ro/analiza-investitii-straine-de-12-miliarde-de-euro-in-sectorul-imobiliar-si-al-construcțiilor-din-romania-in-ultimii->

Însă, față de luna august a anului trecut numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor este mai mic cu 6%. Din topul primelor 15 județe cu cele mai mari vânzări de unități locative, în august față de luna precedentă au fost înregistrate creșteri în Bacău, Galați, Sibiu, Hunedoara, Neamț, Suceava, Bihor și Prahova. Cele mai multe vânzări de apartamente au fost în București: 28% din numărul total la nivel național. Capitala este urmată de Timiș, Brașov și Cluj, fiecare cu o pondere de circa 6%. După care urmează Constanța cu puțin peste 5%.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în august 2022, în București – 10.402, Ilfov – 3.184 și Brașov – 2.947. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Covasna – 325, Olt – 365 și Călărași – 397. Numărul ipotecilor, la nivel național, în august 2022, a fost de 22.186, cu 2.551 mai mic față de august 2021. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 5.418, Ilfov – 1.606 și Timiș – 1.463. La polul opus se află județele Sălaj – 66, Harghita – 73 și Giurgiu – 102. Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în a opta lună a anului 2022 sunt Buzău – 801, Brăila – 730 și Dolj – 608.⁴

Vara aceasta cererea pentru cumpărarea de locuințe a înregistrat o scădere substanțială față de anul trecut. Cauzele au fost legate bineînțeles de evoluția inflației și, mai ales, de evoluția războiului din Ucraina.

După vârful înregistrat în primul trimestru, prețurile de vânzare a apartamentelor din România au început să scadă moderat, arată cea mai recentă analiză ValorEasy, care urmărește datele din trimestrul al treilea al anului. Consultanții estimează că în următoarea perioadă prețurile din piața secundară vor reacționa mai mult la schimbările survenite, în timp ce prețurile apartamentelor noi sunt, deocamdată, mai puțin susceptibile unor variații mari de preț. La Cluj, vânzările imobiliare la nouă luni sunt în scădere

După ce 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate înregistrată la ANCPI (183.000 de unități individuale tranzacționate), în primele 9 luni din 2022 au fost vândute 130.000 de unități la nivel național, o scădere de 3,5%, echivalentul a aproximativ 4.700 de unități individuale. În ciuda trendului în scădere, analiza estimează că vor fi vândute 160.000 de unități individuale până la sfârșitul anului, ceea ce ar reprezenta al doilea cel mai bun an din ultimii șase.

Datele din piață susțin că în ultimele luni, atât în piața primară cât și secundară, cererea a scăzut mai mult decât indică cifrele oficiale, susțin reprezentanții VarorEasy.

“Analiza pieței primare (proprietățile nou construite vândute pentru prima dată de dezvoltatori) și pieței secundare (proprietățile existente vândute de către proprietari) ca și cum ar fi una singură, poate conduce la concluzii și decizii greșite. Pentru că avem un volum ridicat al tranzacțiilor susținut de achiziția apartamentelor din piața primară, reducerea vânzărilor, reflectată în cifrele oficiale, este mai moderată decât așteptările anterioare. În orașele mari, aproximativ o treime din imobilele vândute sunt în piața primară, iar rapoartele din ultimele luni conțin de fapt decizii de achiziție (antecontracte din anii anteriori), când cererea era puternică. În fapt, în ultimele luni, atât în piața primară cât și secundară, cererea a scăzut mai mult decât indică cifrele oficiale din ultimele luni: căutările din portalurile online s-au redus cu 30-40% în ultimele 3 luni, se depun oferte de preț mai scăzute decât anticipările proprietarilor, iar marjele de negociere au crescut”.

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

Pe de altă parte, menționăm că există date care arată că dezvoltatorii devin precauți: în luna septembrie 2022, s-au eliberat 3880 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 4,0% față de luna august 2022 și cu 20,8 % față de luna septembrie 2021, arată datele publicate chiar ieri de Institutul Național de

⁴ <https://arenaconstruct.ro/tranzactii-imobiliare-bune-si-in-luna-concediilor/>

Statistică (INS). Numărul de autorizații eliberate în primele nouă luni ale anului a scăzut cu 11,8% față de aceeași perioadă a anului trecut.

Analiza ValorEasy mai subliniază că, deși în ultimii ani, cele mai multe locuințe au fost construite în mediul urban (55,5 % în trimestrul II 2022), dezvoltatorii au venit cu oferte pentru cererea în creștere a românilor care doresc să locuiască în rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde. Observăm o creștere a ponderii locuințelor finalizate în mediul rural și în alte zone decât reședința de județ. La nivel național, conform datelor publicate de INS, în primul semestru din 2022 ponderea locuințelor terminate în mediul rural a fost de 44%, comparativ cu aceeași perioadă din 2021 când ponderea a fost de 38%.

După vârful înregistrat în primul trimestru, prețurile de vânzare au început să scadă moderat, notează analiza ValorEasy. La nivel național, prețurile apartamentelor existente vândute de către proprietari (piața secundară) s-au majorat în ultimul an cu 8%, iar din ianuarie 2022 evoluția a fost mai degrabă modestă, cunoscând o creștere de doar 2% (ianuarie – Octombrie 2022). Începând cu al doilea trimestru, prețurile de vânzare sunt într-o ușoară scădere.

Doar piața primară mai cunoaște ritmuri de creștere anuală de 10-15%, dar și aici ritmul a scăzut, față de anii anteriori.

Conform datelor publicate de Eurostat, în continuare există o puternică corelație între evoluția prețurilor în România și media Uniunii Europene. Astfel, în trimestrul II 2022 prețurile locuințelor în România au avut un ritm de creștere anual de 8,5%, în timp ce în cele 27 de state ale UE acesta a fost de 9,9 %. Totuși, în România prețurile au avut o evoluție sub cea a altor țări din centrul și estul Europei: Cehia +23,1%, Ungaria +22,8 sau chiar Polonia +12,4%.⁵

Concluzii:

- Piața se reechilibrează după cea mai supraîncălzită perioadă din ultimul deceniu.
- Piața oferă mai multe opțiuni de alegere pentru cumpărători, care pot negocia mai mult. Marjele de negociere au crescut față de prețurile solicitate inițial de către vânzători.
- Creșterea prețurilor de vânzare din ultimii ani au dus la dinamizarea sectorului închirierilor.
- Chiar dacă creșterea inflației, care a avut ca efect majorarea dobânzilor, a dus la încetinirea creditării, totuși sistemul bancar joacă în continuare un rol activ în piața imobiliară, finanțând atât cumpărătorii cât și dezvoltatorii.
- În următoarea perioadă ne așteptăm ca prețurile din piața secundară să reacționeze mai mult la schimbările survenite în ultima perioadă, în timp ce prețurile apartamentelor noi sunt, deocamdată, mai puțin susceptibile unor variații mari de preț.
- Scăderea încrederii în evoluția economică, majorarea semnificativă a ratelor la creditele ipotecare, a costurilor utilităților și a inflației, amână atât deciziile de achiziție, pe toate segmentele pieței. Efectul pozitiv este totuși faptul că asta reduce din presiunea existentă în piața imobiliară.
- Din cauza lipsei de transparență a pieței și a neconsultării specialiștilor imobiliari, vânzătorii se ghidază la stabilirea prețului cerut de anunțurile existente, și nu după prețurile de tranzacționare, ceea ce duce la blocaje în piață din cauza așteptărilor nerealiste.

⁵ <https://actualdecluj.ro/analiza-imobiliară-oferta-de-locuințe-afiliate-in-proprietatea-persoanelor-fizice-a-crescut-cu-27-in-t3-la-cluj-tranzacțiile-imobiliare-au-scazut-cu-17-la-noua-luni/>

Definirea pieței specifice

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

În Cluj-Napoca, în luna Septembrie așteptările vânzătorilor s-au diminuat, cu -1%, ajungând la 2.394 euro pe metru pătrat util (față de 2.418 euro pe metru pătrat în august).

Apartamentele din blocurile vechi s-au ieftinit cu -0,7%. Acestea au ajuns să coste, în medie, 2.337 de euro pe metru pătrat (față de 2.354 de euro pe metru pătrat).

Piața specifică a subiectului evaluat este reprezentată de apartamente cu o cameră situate în construcții vechi, localizate în cartierul Mărăști și zone similare.

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

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

Cererea

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage.

Pentru piața rezidențială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general: Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei; venitul (pe gospodărie și individ); tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași; aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare); planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului; factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale); sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale; disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc).

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

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

Ofertă

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general: cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil); volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și

disponibilitatea terenului liber (neocupat); costurile de construcție și dezvoltare; proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite); ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași; cauzele și numărul locurilor neocupate; conversia spre utilizări alternative; condițiile și circumstanțele economice speciale; disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție; impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

În Cluj-Napoca, în luna Septembrie așteptările vânzătorilor s-au diminuat, cu -1%, ajungând la 2.394 euro pe metru pătrat util (față de 2.418 euro pe metru pătrat în august).

Apartamentele din blocurile vechi s-au ieftinit cu -0,7%. Acestea au ajuns să coste, în medie, 2.337 de euro pe metru pătrat (față de 2.354 de euro pe metru pătrat). Unitățile locative din cadrul noilor ansambluri rezidențiale au consemnat un minus de 1%, de la 2.473 la 2.448 de euro pe metru pătrat.⁶

Per total, prețurile au mai scăzut puțin, semn că piața dă semne de oboseală, pe fondul creșterii dobânzilor și a prețurilor în general, dar și ca urmare a tendințelor speculative ale multor proprietari de a profita de prețul ridicat al pieței, au transmis specialiștii în imobiliare.

Cele mai accesibile ca preț cartiere, cu prețuri sub 1.500 euro/mp

Cele mai accesibile ca preț cartiere, cu prețuri sub 1.500 de euro/mp, în luna martie au fost:

- Apahida, cu +0,08%, până la un preț mediu de 1.290 euro/mp
- Florești, cu -3,36%, până la nivelul de 1.266 euro/mp
- Baci, cu -3,94% până la nivelul de 1.413 euro/mp

Zonele cu apartamente cu prețuri medii

Pe segmentul de apartamente cu prețuri medii (1.501 – 2.000 Euro/mp), prețul pe mp la apartamentele de vânzare au variat în următoarele cartiere:

- Someșeni, cu +22,87%, până la valoarea de 1.821 euro/mp
- Dâmbul Rotund, cu +4,62%, până la 1.697 Euro/mp
- Iris, cu -2,77%, până la 1.683 euro/mp
- Mănăștur, cu -2,76%, până la 1.899 euro/mp

Cartierele cu apartamente cu peste 2.000 euro/mp

- Gruia, cu -3,21% până la 2.170 euro/mp
- Grigorescu, cu +5,49%, până la nivelul de 2.247 euro/mp
- Semicentrală, la 2.259 euro/mp
- Mărăști, cu -1,15%, până la 2.231 euro/mp
- Zorilor, cu -5,14%, până la nivelul de 2.326 euro/mp
- Bună Ziua, cu +8,3%, până la nivelul de 2.336 euro/mp
- Între Lacuri, +1,85%, până la valoarea 2.368 euro/mp
- Gheorgheni, cu +4,19%, până la 2.387 euro/mp
- Andrei Mureșanu, cu -17,2%, până la valoarea de 2.470 euro/mp
- Borhanci, cu +2,9, până la valoarea de 2.522 euro/mp
- Plopilor, cu +0,64%, până la 2.530 euro/ mp
- Sopor, cu +5,79%, până la valoarea de 2.576 euro/mp
- Europa, cu +1,05%, până la 2.606 euro/mp⁷

Chiria medie necesară pentru închirierea unei garsoniere a crescut semnificativ în ultimul an, situându-se în prezent la 300 de euro pe lună, față de 250 de euro pe lună în august 2021. În continuare există un ușor decalaj față de perioada pre-pandemică, de -0.3%. Prețul mediu cerut la închiriere s-a majorat semnificativ și pe

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

⁷ <https://www.monitorulcj.ro/economie/103168-toamna-aduce-domolirea-preturilor-la-apartamentele-din-cluj-napoca-care-sunt-cele-mai-ieftine-cartiere>

segmentul apartamentelor cu două camere, care au ajuns să coste 450 de euro pe lună, creșterea fiind de peste 10%. Comparând prețurile actuale cu cele din aceeași perioadă din 2019, la fel ca în București, consemnăm o depășire (+6%). Comparativ cu perioada similară a anului trecut, prețurile segmentului locuințelor cu trei camere au crescut cu 14.5%, ajungând la 550 de euro pe lună. De asemenea, pe acest segment au fost depășite cu aproape 2% prețurile solicitate în 2019. Cele mai mici prețuri medii pe metrul pătrat din Cluj-Napoca s-au înregistrat în zona Someșeni (6.3 euro/mp), Câmpului (6.7 euro/mp) și Grigorescu (7.4 euro/mp), în vreme ce Mărăști, Horea sau Calea Turzii se numără printre cele mai scumpe zone cu prețuri care depășesc 8 euro/mp.⁸

În luna septembrie, prețurile au explodat în cartierele și zonele de interes pentru studenți – Mărăști, Gheorgheni, Buna Ziua, Central și chiar și în Florești, arată analiza din luna octombrie a agenției Blitz Imobiliare.

Pe segmentul de chirii, prețurile au înregistrat în luna septembrie 2022 la nivelul municipiului Cluj o creștere foarte mare, de +16,26%, indicele Blitz, calculat pe baza ofertelor din portofoliul agenției situându-se la valoarea de 429 de euro.

Evoluția pe cartiere:

Florești, cu +12,19%, până la 313 Euro.

Mănăștur, -1,52%, până la 324 Euro.

Mărăști, cu +26,76%, până la valoarea de 379 Euro

Grigorescu, cu -0,52%, până la 382 Euro.

Dâmbul Rotund, cu +50,54%, până la 417 Euro.

Gheorgheni +13,81%, până la 445 Euro.

Zorilor, cu +4,51%, până la 463 Euro.

Bună Ziua, +22,62%, până la 580 Euro.

Central, cu +29,72%, până la 550 Euro.

„Suntem în plin sezon al chiriilor și odată cu revenirea studenților, prețurile au explodat în cartierele și zonele de interes pentru studenți – Florești, Mărăști, Gheorgheni, Buna Ziua, Central. În localitatea Florești, prețul a sărit pentru prima dată pragul de 300 de euro, iar în zona centrală prețul a sărit de 500 de euro”, arată analiza publicată în octombrie.⁹

Autorizațiile de construire eliberate la județul Cluj în luna august 2022 au fost mai mari față de luna precedentă și față de anul trecut. Peste 1.500 de autorizații au fost eliberate de la începutul anului.

În luna august 2022, în județul Cluj s-au eliberat 227 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu 12 mai multe comparativ cu luna corespunzătoare a anului precedent și cu 26 autorizații mai multe față de luna anterioară.

De asemenea, în primele opt luni ale anului 2022, numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale eliberate pe total județ, a fost de 1.583, cu 104 mai mare comparativ cu aceeași perioadă din anul 2021.

Din totalul de 227 de autorizații eliberate în luna august 2022, 58 au fost eliberate în mediul urban și 169 în mediul rural, mai multe decât în 2021, când în aceeași lună au fost eliberate 215 de autorizații, din care 55 în mediul urban și 160 în mediul rural.

În primele opt luni din 2022 au fost eliberate 1.583 de autorizații dintre care 392 în mediul urban și 1.191 în mediul rural. Numărul autorizațiilor este mai mare comparativ cu aceeași perioadă din 2021 când au fost eliberate 1.479 de autorizații, între care 424 în mediul urban și 1.055 în cel rural.¹⁰

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie. Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras Analiza de Piață.

⁸ <https://arenaconstruct.ro/la-cat-se-ridica-chiriile-pentru-apartamente-in-marile-orase-universitare/>

⁹ <https://actualdecluj.ro/efectul-inceperii-anului-universitar-in-centrul-studentesc-cluj-analiza- imobiliara-chiriile-au-explodat-la-inceput-de-toamna/>

¹⁰ <https://www.monitorulcj.ro/economie/103322-creste-numarul-autorizatilor-de-construire-eliberate-la-cluj- peste-1500-de-autorizatii-eliberate-in-acest-an>

Echilibrul

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață.

Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins.

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

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

PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR

Cea Mai Bună Utilizare

Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare. Conceptul de Cea Mai Bună Utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, **CMBU de tip apartament cu utilizare rezidențială.**

Abordarea prin Piață

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

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

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-XV00005JV?lista=53992116&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Vând garsoniera

📞 Căutați casa dvs. ideală

21821 € / m² **66.000 €**

📍 Vezi pe o hartă nouă locația



📞 **0752 196 926**
Apelați acum

Bucan Samet

📞 0752 196 926

📄 Trimită mesaj

📍 Vezi pe Google

📍 Vezi pe harta

📍 Vezi pe harta

Descriere

Vând garsoniera strada Dăbârbivilei nr. 85, cartierul Măraști, Cluj Napoca, având 28 mp – un băncuș de 5mp, etaj 3/4. Prețul este de 66000 euro neg.

Locuința este compartimentată după cum urmează:

- 1 cameră
- 1 bucatărie
- 1 baie
- 1 hol de intrare cu 1 spațiu de depozitare

Are ușa metalică la intrare și geamuri termopan.

Ideal atât pentru locuință cât și investiție în prezent fiind închiriat.

DIRECT DE LA PROPRIETAR!

Specificații

ID Anunț: XV00005JV

Nr. camere:

1 An construcție:

Actualizat: 19/11/2022

Între 1977 și 1990

Suprafață utilă:

28 mp Tip imobil:

bloc de apartamente

Compartimentare:

decomandat Regim înălțime:

P+4E

Etaj:

Etaj 3 / 4

C2 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X9QL1026Q?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera cu centrala propriei de comandat (24 mp | 7 minute de lufus

61.000 €

Clas Concept, proiectat de Depo

Garsoniera cu centrala propriei de comandat



0755 560 372
Apelarea este gratuita



Ianuș Cocrea

IMOBILIARE

CLAS CONCEPT MOBILARE

Trimite mesaj



Descriere

Clas Concept, mobilare la proprieie spre vanzare o garsoniera situata in zona Expo Transilvania, cartier Marasti, o zona la foarte mare cautare de catre investitori, precum si de catre familii datorita:

- chiriilor foarte scumpe;
- posibilitatea inchierii in regim hotelier;
- felului in care proprietatile se apreciaza de la an la an;
- accesului facil catre punctele de interes ale orasului, gradinite, scooli si locuri de joaca;
- 2 minute de stat de transport in comun, la 7 minute de lufus M8 si 10 minute de Centru.

Aceasta se afla situata la etajul 2 din 4, cu o suprafata de 24 mp utili si suprafata construita de 30 mp. Mai dispune de centrala proprie, termopane, parchet si gresie, precum si 1 balcon cu suprafata de 3 mp mpu. Bucataria si baa sunt complet mobilate si utilitate.

Locuinta este compartimentata dupa cum urmeaza:

- 1 camera;
- 1 bucatarie;
- 1 baie;
- 1 hol de intrare cu 1 spatiu de depozitare.

De asemenea, aceasta este mobilata cu bun gust, bucataria se de finisaje calitative si constituie o locuinta devisa cu o oportunitate pentru o investitie reusita.

Specificații

ID Anunt: K29J3209

Actualizat în 10/11/2022

Nr. camere:	1	An construcție:	1985
Suprafață utilă:	24 mp	Structură rezistență:	caramida
Suprafață construită:	30 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	1	Nr. balcoane:	1
Etaj:	Etaj 2 / 4		
Nr. băi:	1		

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
 Sistem incalzire: Centrală proprie

FINISAJE

Usi interioare: Lemn
 Usi intrare: Metal
 Izolație termică: Exterior
 Podele: Gresie, Parchet
 Pereți: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată, Utilată
 Electrocasnice: Mașină de spălat, răufe, Frigidier, Arăgaz, TV
 Dotări mobil: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate

VECINĂȚI

Expoziționalitate

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X9QL100AN?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera mobilata modern | 26 mp | zona Expo | Marasti

59.500 €

0765 560 372

0765 560 372



0765 560 372



Sorinel Dobres

AGENT IMOBILIAR

IMOBILIARE

TRONCATA



Descriere

Va propun spre vanzare o garsoniera situata in zona Expo Transilvania - cartier Marasti, o zona la foarte mare cautare de catre investitorii din zona.

- chiriilor foarte scumpe;
- posibilitatea inchirierii in regim hotelier
- felului in care proprietatile se apreciaza de la un la alt;
- accesul usor catre punctele de interes ale orasului;
- 2 minute de statia de transport in comun, la 5 minute de Julius Mall si 15 minute de Centru.

Aceasta de afla situata la etajul 1 din 4, cu o suprafata de 26 mp. Ma dispune de termoficare, termopane, parchet si gresie precum si 1 balcon cu suprafata de 4 mp mp. Bucataria si baia sunt complet mobilate si utilitate.

Locuinta este compartimentata dupa cum urmeaza:

- 1 camera
- 1 bucatarie
- 1 baie;
- 1 hoi de intrare cu 1 spatiu de dispozitare.

De asemenea, aceasta este mobidata cu bun gust, bucurandu-se de finisaje calitative si constituie o locuinta ideala sau o oportunitate pentru o investitie reusita.

Specificații

ID Anunt: K92410074

Actualizat: 16/07/2022

Nr. camere	1	An construcție	1985
Suprafață utilă	26 mp	Structură rezistență	caramida
Suprafață construită	35 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Compartimentare	decomandat	Regim înălțime	P+4E
Confort	1	Nr. baie/căi	1
Etaj	Etaj 1 / 4		
Nr. băi	1		

UTILITĂȚI

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

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată, Ut. lățe
Contorizare: Contor caldura, Contor gaz, Apometre
Mobilat: Complet
Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigidier, Aragaz
Dotari imobil: Interfon

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usa intrare: Metal
Izolati termice: Exterior
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Vopsea lavabila

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate

VECINĂȚĂȚI

Expo Transilvania

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

C4 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X1KA10874?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera de vanzare, zona Marasti, strada Dambovitei, in D-uri

67.000 €

5 Garsoniera zona Marasti - apartament

Realizator: Imobiliare.ro



0364 644 644
Apelă număr



Tudor Cotri

WELT IMOBILIARE

Trimite mesaj

Descriere

Va oferim spre vanzare un apartament cu o camera in zona Expo. Este un apartament de garsoniera situat la etajul 4 al unui bloc cu 4 etaje, intr-o zona aproape de punctele de interes.

Are suprafata totala de 31 mp, compartimentata dupa cum urmeaza: 1 camera, 1 hol-debara, 1 bucatarie cu loc de luat masa care a inglobat si logia, 1 baie.

Confortul termic este asigurat de centrala de bloc.

Aceasta garsoniera se preteaza pentru investitie, generand un venit de aprox. 3000€ anual.

Specificatii

ID Anunt: 24410291

Nr. camere

1 Tip imobil

Actualizat in: 29/09/2022

bloc de apartamente

Suprafata utila

28 mp Regimul de constructii

D+P+4E

Suprafata construita

39 mp Nr. balcoane

1

Confort

1

Etaj

Etaj 4 / 4

Nr. băi

1

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz

FINISAJE

Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Contorizare: Apometre
Mobilier: Parțial
Dotari imobil: Interfon

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

Unitate de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile			
		1	2	3	4
Preț/Oferă (Euro)		65,000	61,000	59,500	67,000
Link comparabilă		https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-XV80005JV?lista=53992116&listing=1&pagina=lista&imoidiz=3411810460	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X9QI1026Q?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidiz=3411810460	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X9QI100AN?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidiz=3411810460	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X1KA10974?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidiz=3411810460
Tipul comparabilei		Oferă	Oferă	Oferă	Oferă
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condițiile pieței	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Zonă	Cartier Mărăști	Cartier Mărăști	Cartier Mărăști	Cartier Mărăști	Cartier Mărăști
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, strada Dâmboviței, nr. 87, sc. II, et. Parter, ap. 79, jud Cluj	Strada Dâmboviței, nr. 85	Zona străzii Dâmboviței	Zona străzii Dâmboviței	Strada Dâmboviței
Localitate	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca
Caracteristici fizice					
Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Număr camere	1	1	1	1	1
Etaj	1 (etajul 1 faptic)	3	2	1	4
Număr nivele imobil	S+P+4E	P+4E	P+4E	P+4E	P+4E
Finisaje	Clasice - inferioare (zugrăveli învechite, pardoseli din beton în bucătărie și baie)	Medii	Medii - Superioare	Medii - inferioare	Medii
Încălzire/apă caldă proprie	Termoficare	Termoficare	CT proprie	Termoficare	Termoficare
Vechime/an construcție	1982	Similar	1985	1985	Similar
Arie utilă	28.21	28	24	26	28
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Dotări non-imobiliare/ Anexe	Nu/Logie de 2,90 mp	Nu/logie de 3 mp	Mobilier și utilat/Balcon de 3 mp	Mobilier și utilat/Balcon de 4 mp	Mobilier și utilat/logie
Preț/mp Au (Euro)		2357.14	2511.67	2288.46	2392.86

Grila de comparații este următoarea:

	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Cartier Mărăști	Cartier Mărăști	Cartier Mărăști	Cartier Mărăști	Cartier Mărăști
Preț/Oferță vânzare		66,000	61,000	59,500	67,000
TIP COMPARABILĂ					
Tip comparabilă		Oferță	Oferță	Oferță	Oferță
Ajustare unitară sau procentuală		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-3,300	-3,050	-2,975	-3,350
Preț de vânzare ajustat		62,700	57,950	56,525	63,650
COMPONENTE NON-IMOBILIARE/Anexe					
Tip	Nu/Logie de 2,90 mp	Nu/logie de 3 mp	Mobilat și utilitat/Balcon de 3 mp	Mobilat și utilitat/Balcon de 4 mp	Mobilat și utilitat/logio
Ajustare totală estimată		0	-2,000	-1,500	-2,000
Preț ajustat		62,700	55,950	55,025	61,650
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0	0
Preț ajustat		62,700	55,950	55,025	61,650
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare totală condiții de finanțare		0	0	0	0
Preț ajustat		62,700	55,950	55,025	61,650
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0	0
Preț ajustat		62,700	55,950	55,025	61,650
CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE					
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare		0	0	0	0
Preț ajustat		62,700	55,950	55,025	61,650
CONDII DE PIAȚĂ (Timpul)					
Condiții de piață (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare totală condiții de piață		0	0	0	0
Preț ajustat		62,700	55,950	55,025	61,650
LOCALIZARE					
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, strada Dămboviței, nr. 87, sc. II, et. Parter, ap. 79, jud Cluj	Strada Dămboviței, nr. 85	Zona străzii Dămboviței	Zona străzii Dămboviței	Strada Dămboviței
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală localizare		0	0	0	0
Preț ajustat		62,700	55,950	55,025	61,650
CARACTERISTICI FIZICE					
Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare unitară		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare totală tip apartament		0	0	0	0
Etaj	1 (etajul 1 faptic) din S+P+4E	3 din P+4E	2 din P+4E	1 din P+4E	4 din P+4E
Ajustare procentuală		0%	0.00%	0%	5%
Ajustare totală etaj		0	0	0	3.083
Finisaje	Clasice - inferioare (zugrăvili învechite, pardoseli din beton în ...)	Medii	Medii - Superioare	Medii - inferioare	Medii
Ajustare unitară sau procentuală		-150.0 €/mp	-200.0 €/mp	-100.0 €/mp	-150.0 €/mp
Ajustare totală finisaje		-4200	-4.800 €	-2.600 €	-4.200 €
Încălzire/apă caldă proprie	Termoficare	Termoficare	CT proprie	Termoficare	Termoficare
Ajustare unitară		0%	-1%	0%	0%
Ajustare totală încălzire/apă caldă proprie		0	-750	0	0
Vechime - an construcție	1982	Similar	1985	1985	Similar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală vechime		0	0	0	0
Preț ajustat		58.500	50.400	52.425	60.533
Aria utilă sau număr de camere	28.21	28.00	24.00	26.00	28
Ajustare totală arie utilă sau număr de camere		439	7.957	4.456	454
Preț ajustat		58,939	58,357	56,881	60,986
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Corecție totală caracteristici economice		0	0	0	0
Preț ajustat		58,939	58,357	56,881	60,986
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
Utilizare (zonare) - CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală CMBU		0	0	0	0
Preț ajustat		59,000	58,400	57,000	61,000
Ajustare totală netă		3,761	487	356	2,664
Ajustare totală netă (%)		6%	1%	1%	4%
Ajustare totală brută		4,639	15,507	8,556	9,736
Ajustare totală brută (%)		7.40%	26.76%	15.14%	15.30%
Opinie abordare prin piață					
	288,522 lei		Anexe/dependințe		
	59,000 eur		Garaj		0 eur
	2091 eur/ mp		Loc de parcare subteran		0 eur
	4.8902		Pivnița		0 eur
	14/11/2022		Balcon		0 eur
	288,522 lei				
	59,000 eur				
TOTAL PROPRIETATE					

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tip comparabilă: Comparabilele au fost ajustate pentru ofertă, ținându-se cont de disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare la nivelul fiecărei comparabile identificate.
- Componente non-imobiliare: Comparabilele 2, 3 și 4 au fost ajustate negativ cu 1.500-2.000 de euro deoarece erau mobilate și utilate (în funcție de calitatea mobilierului și gradul de mobilare a apartamentului);
- Drept de proprietate:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: tip apartament
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: etaj
 - Comparabila 4 a fost ajustată pozitiv deoarece este situată la ultimul nivel al imobilului din care face parte, în timp ce, subiectul evaluat este situat la etaj intermediar (apartamentele situate la etaje intermediare sunt cotate mai bine pe piața specifică decât apartamentele situate la parter sau ultimul etaj);
- Caracteristici fizice: finisaje
 - Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece dispun de finisaje mai bune calitativ decât cele ale subiectului evaluat;
- Caracteristici fizice: Încălzire
 - Comparabila 2 s-a ajustat negativ cu 750 euro deoarece dispune de centrală termică proprie, în timp ce, subiectul evaluat are încălzire centralizată – termoficare și nu dispune de CT proprie;
- Caracteristici fizice: vechime construcție de bază
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: arie utilă
 - Comparabilele s-au ajustat pozitiv/negativ pentru diferențele de suprafață față de proprietatea evaluată (pozitiv cele cu suprafață mai mică, negativ cele cu suprafață mai mare), ajustarea fiind efectuată ținând cont de dimensiunea și structura acestora, corelată cu costurile ancorate în piață raportate la suprafața utilă;
- Caracteristici economice:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind 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:

$$V_{comp} = 59.000 \text{ EUR, echivalent } 288.522 \text{ lei}$$

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, $[C_{conv}]$, care reprezintă eventuale cheltuieli necesare de investit în proprietate pentru a o putea închiria.

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

Astfel:

- 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 240 și 280 EURO/lună, în funcție de finisaje, dotări, caracteristici proprietate, etc. Astfel pentru proprietatea evaluată, chiria selectată este de 260 EUR/lună.
- Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

DETERMINARE MVBp			
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț tranzacție	56,190	56,525	57,143
Aport dotări non-imobiliare/Anexe	0	-1,500	-1,500
Valoare de piață proprietate	56,190	55,025	55,643
Preț/ oferte chirie lunară			
apartament mobilat/nemobilat	220	220	220
negociere chirie	-5%	-5%	-5%
Preț tranzacție chirie lunară	230	230	230
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	244	239	242
Multiplicator selectat		242	

Intervalul obținut este de 239-244 pentru MVBp. Am selectat ca și multiplicator, media multiplicatorilor obținuți, aceasta fiind de 242.

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	28.21	260 €	242	62,800 €	2,226
2	Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				62,800 €	
3	Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	28.21	100.00		2,821 €	100
4	Valoare apartament în starea de la data evaluării				59,979 €	2,126
		293,412	lei	5. Anexe/dependinte care se adauga		
		60,000	eur	Garaj	0	
Opinie abordare prin venit apartament		2127	eur / mp	Loc de parcare subteran	0	
		4.8902	Curs	Pivnita	0	
		14/11/2022		Balcon	0	
TOTAL PROPRIETATE		293,410	lei			
		60,000	eur			

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

$$V_{\text{venit}} = 60.000 \text{ EURO, echivalent } 293.410 \text{ LEI}$$

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Vcomp = 59.000 EUR, echivalent 288.522 lei

Vvenit = 60.000 EUR, echivalent 293.410 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 privind proprietatea și starea pieței imobiliare specifice.

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

Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul, abordarea prin piață se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

59.000 EUR (echivalent 288.522 lei)

- Valoarea este cu TVA
- valoarea include cotele părți indivize aferente spațiului și dreptul de a utiliza terenul.
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator:

NEOCONSULT
VALUATION



Andrei Nuta

MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat EPI, EPI ȘUFANĂ MARIUS

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Legea Nr. 16441

Valabil 2022

ANEVAR

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

MEMBRU TITULAR, EPI, 19092

Evaluator autorizat EPI, BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Legea Nr. 19092

Valabil 2022

Specializare: EPI

ANEVAR

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

Drum public - strada Dâmboviței





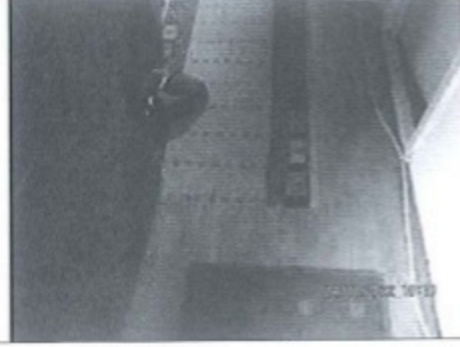





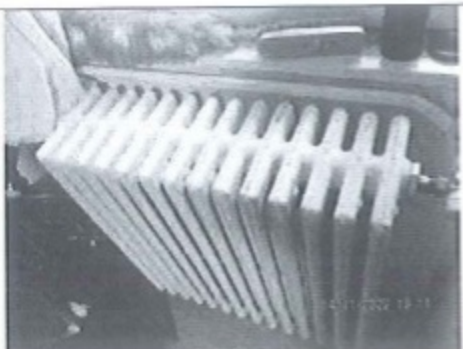
Imobilul în care se regăsește subiectul evaluat



Vecinătăți



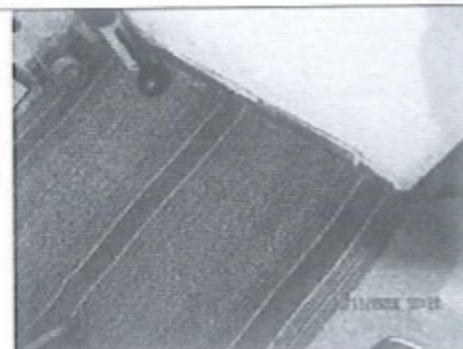
Adresa	Ușă acces imobil
	
Cutii postale	Ușă acces
	
Poze interioare apartament	
	
	

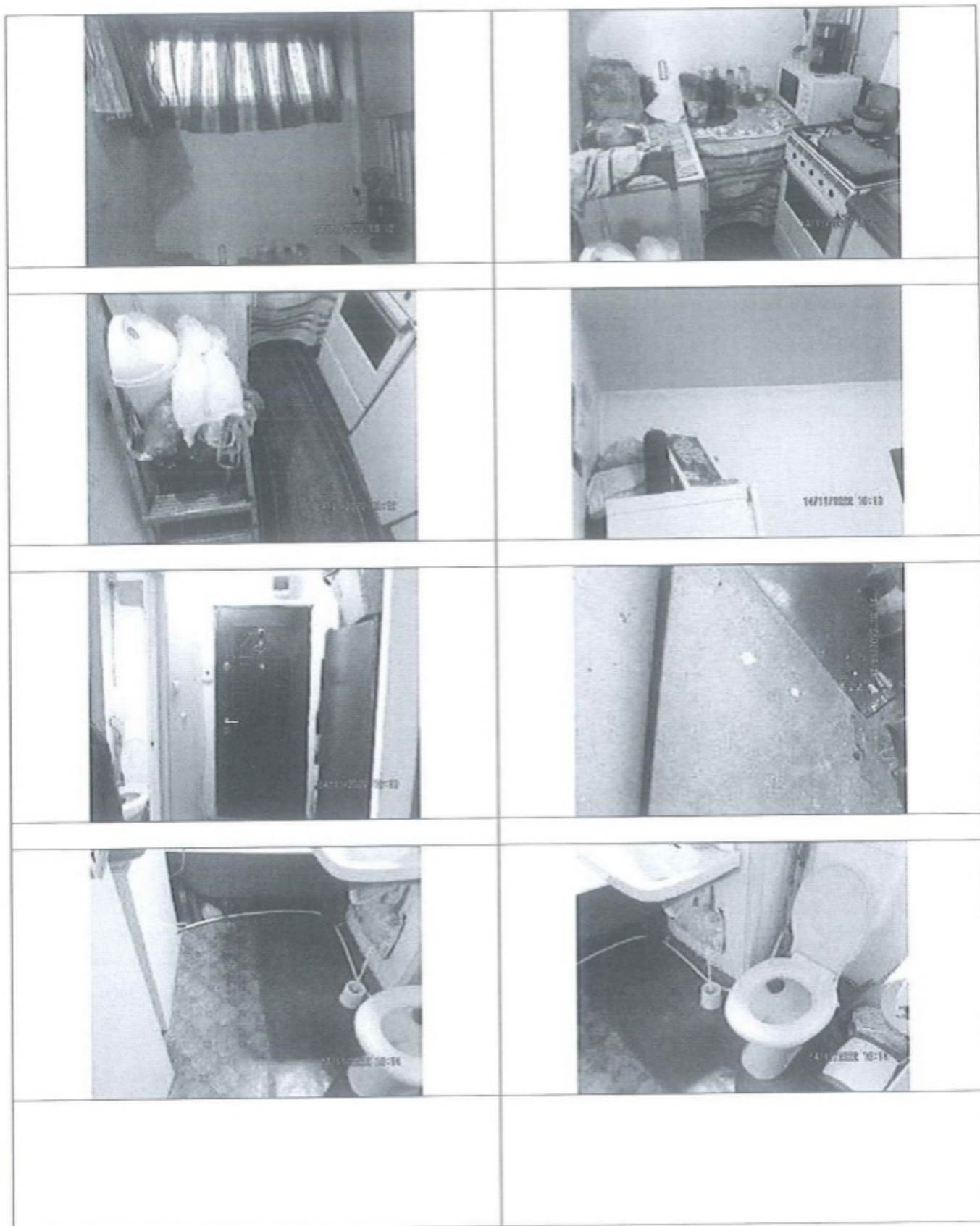


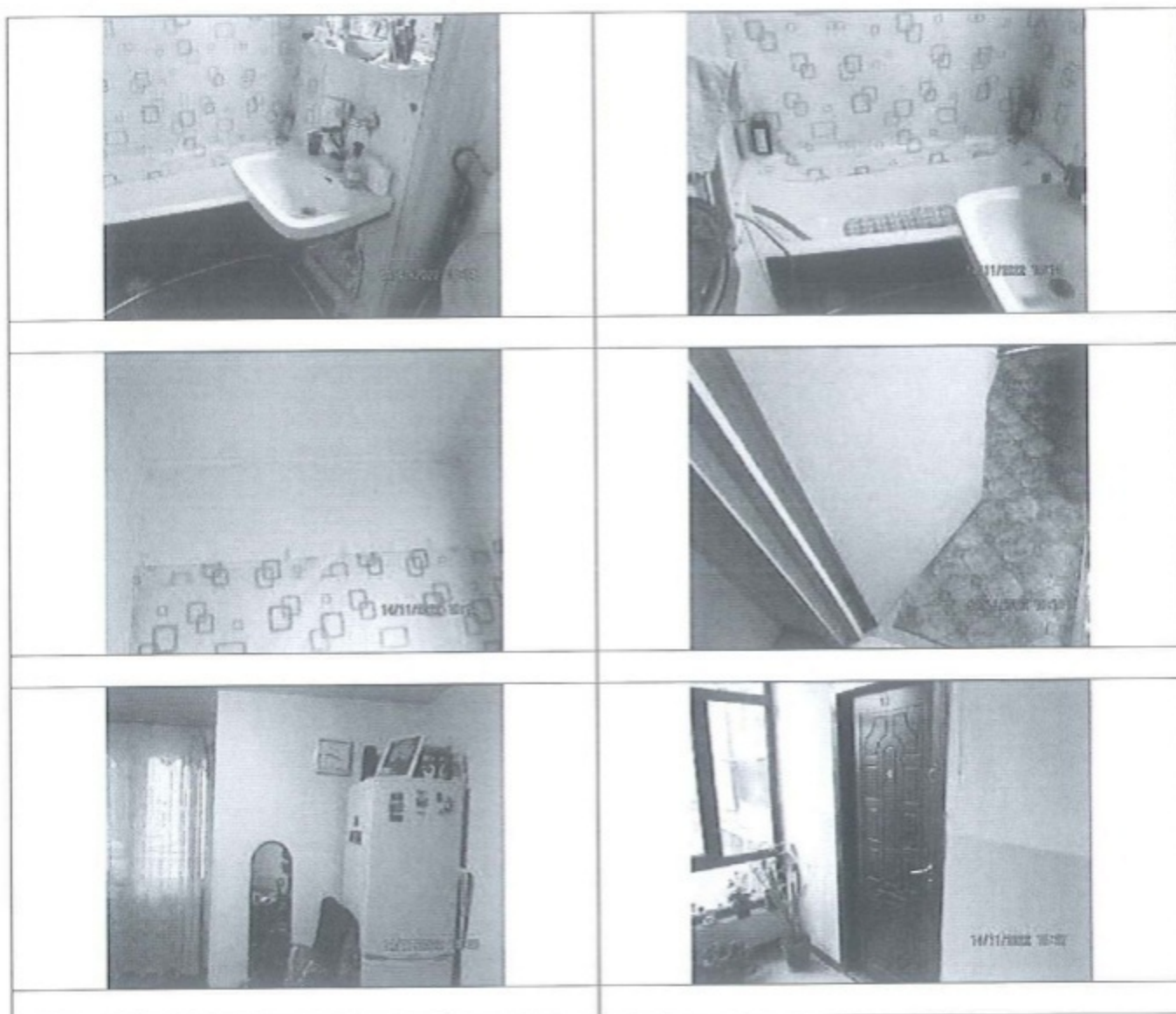
Logie



Poze interioare apartament







Anexa 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Alte oferte de vânzare apartamente

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X9QL1021T?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera pentru investitie 124 mpu | Marasti 7 minute de Iulius

56.000 €

Cluj Napoca zona | Inter | Vizitand

Taxa de ofera este inclusă în pret



0755 560 372
Apelăți acum



Ionel Codrea
Especialist

CLUJ CONCEPT IMOBILIARE

Trimite mesaj



Descriere

Class Concept Imobiliare va propune spre vânzare o garsoniera situata în zona Expo Transilvania cartier Marasti o zona în foarte mare cautare de catre investitori, precum si de catre familii datorita:

- chiriilor foarte scumpe;
- posibilitatea inchirierii în regim hotelier;
- felului în care proiectat se apreciaza de la an la an;
- accesului facil catre punctele de interes ale orasului, gradinite scoli si locuri de joaca;
- 2 minute de stat de transport în comun, la 5 minute de Iulius Mall si 10 minute de Centru.

Aceasta se afla scvata la etajul 3 din 4, cu o suprafata de 25 mp util si suprafata construita de 28 mp. Mai dispune de termoficare termopane, parchet si gresie, precum si 1 balcon cu suprafata de 4 mp mp. Bucataria si baie sunt complet mobilate si utilitate.

Locuinta este compartimentata după cum urmeaza:

- 1 camera
- 1 bucatarie
- 1 baie
- 1 hol de intrare cu 1 spatiu de depozitare.

De asemenea, aceasta este mobilita cu bucurand-se de finisaje calitative si constituie o locuinta ideala sau o oportunitate pentru o investitie reusita.

Specificații

ID Anunț: 1361027

Publicat în: 14/10/2022

Nr camere:	1	An construcție:	1985
Suprafață utilă:	25 mp	Structură rezistență:	caramida
Suprafață construită:	28 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regimul zone:	P+4E
Confort:	1	Nr balconi:	1
Etaj:	Etaj 3 / 4		
Nr băi:	1		

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apă, CĂTV
Sistem încălzire: Termoficare

FINISAJE

Usă intrare: Metal
Izolant termic: Exterior
Podele: Gresie, Parchet
Pereți: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată, Utilată
Mobilat: Complet
Electrocasnice: Mașină de spălat rufe, Frigider, Aragaz
Dotări imobil: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate

VECINĂȚĂȚI

Expo Transilvania

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X3SH100UJ?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

INVESTITIE! Garsoniera 24mp + balcon. Centrala proprie...

0264 333 777 **59.000 €**

0264 333 777

Cluj Napoca, zona Marasti - Vezi harta



0264 333 777
Apelarea este gratuita

BLITZ

BLITZ
Imobiliare

[U] Trimita mesaj

Descriere

Daca te-ai saturat sa locuesti departe si vrei un spatiu mic, doar pentru tine si nimic bine! Blitz ofera spre vanzare o garsoniera de 24mp + un balcon deschis la etajul 3 al unui imobil de 4 etaje, in zona Expo Transilvania din cartierul Marasti. Ideala atat pentru locuit cat si pentru investitie, garsoniera este dotata cu gresina termopan cu tamplarie din PVC, usa metalica la intrare si se vinde complet mobilita si utilata. Pentru confortul termic, locuinta beneficiaza de incalzire prin Centrala Termica proprie. La 5 minute de bloc se afla prima scoala SMART din Cluj-Napoca in fata blocului, exista locuri de parcare de inchiriat. Proportatea se incadreaza in clasa energetica C, consumul total specific de energie primara fiind de 279 [kWh/m²an], iar in ceea ce priveste indicele de emisii echivalent CO₂ [kgCO₂/m²an], acesta are valoarea de 57,75. Consum total specific de energie din surse regenerabile [kWh/m²an] este de 0. Pentru mai multe detalii dar si pentru a stabili o vizionare, nu ezita sa ne contactezi! **ATENȚIE!** Se poate achiziționa cu preluare de chirie si chirie de 250 euro/luna

Specificații

Id. Anunț: X3SH100UJ

Tipul Anunț

Nr. camere

1 Tip mobil:

bloc de apartamente

Suprafata utila

24 mp Regimul inaltim:

P+4E

Compartimentare:

semidecomandat

Etaj

Etaj 3 / 4

Nr. bdr

1

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/garsoniera-vanzare-marasti-blitz100213av>

Garsoniera finisata si utilata modern, 32 mp, zona Expo Transilvania

De BLITZ 100213AV
Actualizat: 04.11.2022

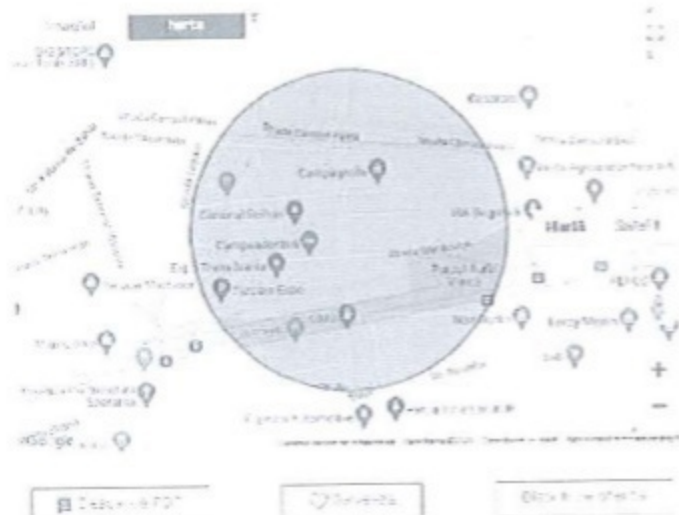
Cartier: Marasti
Zona: Epic Transilvania

Pret: 78.000 €
Rata/kvadr: 2400 €

100213AV

78.000 €

TRIMITE OFERTA DE PROF.



Alexandru Lungu
Broker & Partner
110 201 303 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

TRIMITE FEEDBACK

Te interesează oferta?
Programază o vizionare!

Nume și prenume:

Telefon:

Email:

poare să fii contactat în legatură cu oferta BLITZ 100213AV din Cluj Napoca zona Marasti.

Caracteristici

Nr. camere: Garsoniera

Suprafață utilă: 32 mp

Nr. băi: 1

Etaj: 4 / 4

Locuri de parcare: 2, în zona

Boxă la subsol: Nu

Tip compartimentare: Semidecomandat

Vechime apartament: Vechi

Tip imobil: Bloc de apartamente

Dotări: Mobilat / utilat

Anul construcției: Înainte de 1990

Tip finisaj: Finisat

Materiale construcție: Beton, Căramidă

Modalitate vânzare: Credit bancar, Cash

Descriere Ofertă

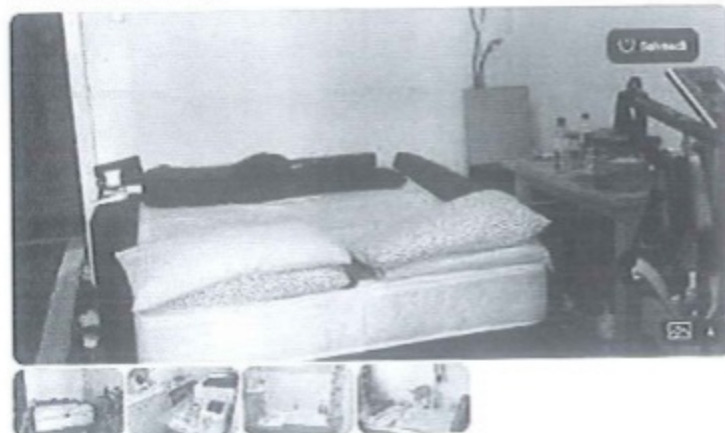
Blitz oferă la vânzare garsoniera finisată, mobilată și utilată calitativ, situată în zona Expo Transilvania, cartierul Marasti. Poziționarea favorabilă este susținută de accesul facil spre magazine, școli și mijloace de transport în comun. Suprafața utilă este de 32 mp, amplasarea fiind la etajul 4/4. Apartamentul se oferă la vânzare complet mobilat și utilat cu aer condiționat, mașina de spălat rufe, combină frigorifică și Smart TV. Garsoniera beneficiază și de două locuri de parcare închiriate de la primărie. Există posibilitatea preluării de chiriași. Nu ezita să ne contactezi pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare!

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X46K10E3U?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera de vanzare in cartierul Marasti

67.000 €

5 imagini asociate (26/10/2022)



0755 592 555
004 400 012



Claudia Cojoc

004 400 012

TRANSILVIAEIT

Trimite mesaj

Descriere

Va oferim spre vanzare o garsoniera confort 1 in cartierul Marasti.

Garsoniera se afla in zona ExpoTransilvania.

Aceasta este la etaj 3 si are o suprafata utila de 28 mp la care se adauga si un balcon ce este inchis.

Pentru mai multe detalii, intrebari si vizionari nu ezitati sa ne contactati !!

Specificatii

ID Nou: X46K10E3U

Actualizat in 09/10/2022

Nr camere

1 An constructie

1980

Suprafata utila

28 mp Structura rezistentă

caramida

Suprafata construita

28 mp Tip mobil

bloc de apartamente

Compartimentare

decomandat Regim in libre

P+4E

Confort

1 Nr balcone

1

Etaj

Etaj 3 / 4

Nr bucătării

1

M.băi

1

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
Sistem încălzire: Termoficare, Calorifere

FINISAJE

Usă intrare: Lemn
Podele: Parchet, Linoleum
Pereți: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată
Conținuturi: Contor gaz, Apometre
Electrocasnice: Frigider, Aragaz
Dotări mobilă: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate
Iluminat străzi
Mijloace de transport în comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X9QL1026Q?lista=53992116&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera cu centrala propriei de comandat 124 mp | 7 minute de Iulius

61.000 €

2. La noia zona Expo din Sibiu



0755 560 372
Aplică acum



Ionut Codrea
Bucuresti

CELE DE CELE 10000 IMBUNATĂȚIRI

Trimite mesaj

Aplică acum

Aplică acum

Descriere

Cliss Concept Imobiliare va propune spre vanzare o garsoniera situata in zona Expo Transilvania, cartier Marasti, o zona la foarte mare cautare de catre investitori, precum si de catre familii din zona.

- chiriilor foarte scumpe.
- posibilitatea inchirierii in regim hotelier
- feului in care proprietatile se apreciaza de la an la an
- accesului facil catre punctele de interes ale orasului, gradinite, scoli si locuri de joaca.
- 2 minute de statia de transport in comun, la 7 minute de Iulius Mall si 10 minute de Centru.

Aceasta se afla acutata la etajul 2 din 4, cu o suprafata de 24 mp utili si suprafata construita de 50 mp. Mai dispune de centrala proprie, termopane, parchet si gresie, precum si 1 balcon cu suprafata de 3 mp mpu. Bucataria si baie sunt complet mobilate si utilate.

Locuinta este compartimentata dupa cum urmeaza:

- 1 camera
- 1 bucatarie
- 1 baie
- 1 hol de intrare cu 1 spatiu de depozitare.

De asemenea, aceasta este mobilita cu bun gust, bucurandu-se de finisaje calitative si constituie o locuinta de la standarde oportunitate pentru o investitie reusita.

Specificații

Descriere	Valori	Actiune nr 10/14/2024
Nr. camere	1	An construcție: 1985
Suprafață utilă	24 mp	Structură rezistență: ceramica
Suprafață construită	30 mp	Tip imobil: bloc de apartamente
Compartimentare	decomandat	Regimul înălțime: P+4E
Confort	1	Nr. balcoane: 1
Etaaj	Etaj 2 / 4	
Nr. băi	1	

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolator termice: Exterior
Podele: Gresie, Parchet
Pereți: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilată, Utilată
Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigidere, Aragaz, TV
Dotări imobil: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate

VECINĂȚĂȚI

Expo Transilvania

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-XDN10001J?lista=53992116&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera Cojocnei, pret negociabil

45.500 €

Garsoniera Cojocnei, pret negociabil

Salvează în lista favoritelor



0755 055 065
Apelată acum



Dan Geambei

CHIRIA TA MORU SAU (12)

Trimite mesaj

Accesibil pe Google

Pe lista actuală

Get the app on Google Play



Descriere

Cheria Ta Imobiliar va ofera spre vanzare o garsoniera situata in zona MARASTI, Str. Cojocnei.

Locuinta are o suprafata de 22 mp si este pozitionata la parterul unui bloc cu regim de inaltime parter plus 4 etaje

Se vinde mobilata si utilata complet. Se preteaza foarte bine atat ca si locuinta pentru 1-2 persoane cat si ca investitie pentru witon chiriasi

Imobilul dispune de termoficare, ferestre termopan, faianta/gresie.usa de intrare este noua metalica

Locuinta se afla in apropierea mijloacelor de transport: in comun, FSEGSĂ, magazine, benzi, farmaci si scoli si pieta

Va asteptam la vizionare

Specificații

CHIRIA TA MORU SAU

Publicat pe 20.10.2022

Nr camere

1 Tip imobil

bloc de apartamente

Suprafata utila

22 mp Regim inaltime

P+4E

Etaj

Parter / 4

Nr bucătări

1

Nr băi

1

UTILITĂȚI

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

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata
Confortizare: Contor caldura, Contor gaz, Apometre
Mobilat: Complet
Electrocasnice: Frigider, Aragaz

VECINĂȚI

UnusMail
Bancă
Fsega
Pata etc

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Stare interior: Necesita renovare
Usi interioare: Lemn
Usa intrare: Metal

SERVICII

Servicii imobiliare: Administrare

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X9CH100W?lista=53992116&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera Marasti Mobilata Modern

Pret: **49.500 €**

De la casa din strada se poate



0743 701 701
Apelată acum



Ovidiu Secăciș
Domeniu de activitate
IMMOBILIARITATE

Trimite mesaj

Mapa Google

Vezi pe harta

Descarcă aplicația

Descriere

Ideal ca si investitie putand fi usor inchirata cu 250 euro

Specificații

ID Agent: KICH2022			Actualizat în: 10/2022
Nr. camere	1	An construcție:	1980
Suprafață utilă	22 mp	Structură rezistență	caramida
Suprafață construită	26 mp	Tip mobil	bloc de apartamente
Compartimentare	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort	1		
Etaaj	Farter / 4		
Nr. bucătărie	1		
Nr. băi	1		

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apa
Sistem incalzire: Termoficare
Acces internet: Wireless

FINISAJE

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

DOTĂRI

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

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate

ALTE DETALII

Trend Imobiliare va recomanda spre vanzare un apartament cu
1 camera, situat in cartierul Marasti, in zona Expo Transilvania
pe strada Cojocnei.

Proprietatea are o suprafata utila de 21.5 mp este
compartimentata astfel: 1 hol intrare cu bucatarie, 1 baie si 1
camera.

Garsoniera beneficiaza de finisaje moderne si se vinde
complet mobilata si utilata.

Aproape de mijlocele de transport in comun, magazine, scoli si
supermarketuri, aceasta poate fi alegerea perfecta pentru
oricine.

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X8M2106R1?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera la cheie, etajul 1

Cluj-Napoca, zona Marasti - padurea

53.000 €

0799 300 009



0799 300 009
0799 300 009



Concept Imobiliare Cluj-Napoca

IMOBILIARE

CONCEPT IMOBILIARE

Trimite mesaj



Descriere

Concept Imobiliare va ofera spre vanzare o garsoniera termoizolata pe exterior si tusa in cartierul Marasti, zona Exco Transilvania, aproape de mijloace de transport in comun, magazine, Facultatea de Mecanica si alte puncte de interes ale zonei. Garsoniera in suprafata utila de 22.45 mp este situata la etajul 1 intr-un imobil cu 4 etaje si este compusa din: hol intrare, camera, bucatarie inchisa, baie, dressing walk-in si 1 balcon indus in suprafata camerei. Aceasta este finisata modern si se vinde complet mobilata si utilata. Avand in vedere zona in care se afla imobilul acesta se preteaza atat pentru locuinta proprie cat si pentru investitie. Actele au fost verificate si validate de catre agentie. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa, nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau direct la sediul agentiei noastre pe str. Avator Badescu nr. 19 Cluj Napoca sau pe str. Eroilor nr. 58 A, etajul 1 Floresti.

Specificatii

ID Anunt: X8M2106R1

Actualizat in 12/03/2022

Nr. camere

1 An constructie

1980

Suprafata utila

22.45 mp Structura rezistentă

altele

Suprafata construita

32 mp 1 p.imobil

bloc de apartamente

Compartimentare:

semidecomandat Regimul de

P+4E

Confort:

2 Nr. balcoane

1

Etaj:

Etaj 1 / 4

Nr. bucatarii

1

Nr. bai

1

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, CATV
 Sistem incalzire: Termoficare
 Acces internet: Fibra optica

FINISAJE

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

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata, Utilata
 Mobilat: Complet

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

ALTE DETALII

Koncept Imobilitare va ofera spre vanzare o garsoniera termoizolata pe exterior situata in cartierul Marasti, zona Expo Transilvania, aproape de mijloace de transport in comun, magazine, Facultatea de Mecanica si alte puncte de interes ale zonei. Garsoniera in suprafata utila de 22.45 mp este situata la etajul I intr-un imobil cu 4 etaje si este compusa din: hol intrare, camera, bucatarie inchisa, baie, dressing walk-in si 1 balcon inclus in suprafata camerei. Aceasta este finisata modern si se vinde complet mobilata si utilata. Avand in vedere zona in care se afla imobilul acesta se preteaza atat pentru locuinta proprie cat si pentru investitie. Actele au fost verificate si validate de catre agentie. Pentru detalii complete pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa, nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau direct la sediul agentiei noastre pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj-Napoca sau pe str. Eroilor nr. 58 A, etajul 1, Floresti.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-marasti-str-cojocnei-IDgFHTG.html>



Share

Dațiți

By clicking on 'Dațiți' you agree to our Terms of Use and Privacy Policy.

By clicking on 'Dațiți' you agree to our Terms of Use and Privacy Policy.

By clicking on 'Dațiți' you agree to our Terms of Use and Privacy Policy.

Log in / Create account

Sign up now

Log in

See more offers from this seller

LOCATION

Ciuj-Bocșa, Cluj



Adăugat în 2022

Vand garsoniera Marasti, str Cojocnei

61 000 € Preț cu negociabil



DEPREZIERE CONSUMATORILOR

Amplasarea și prețurile publicate de către un vânzător privat.

Consultăm întotdeauna un expert consumatorilor.

Persoana fizică

Compartimentare: Semiecomandat

Suprafata utila: 24 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: 3

(P) E.ON: Ai instalare si servicii tehnice incluse

DESCRIERE

Vand garsoniera str Cojocnei, în apropiere de Expo Transilvania, etaj 3 Al unui imobil cu 4 etaje. Garsoniera are o suprafata utila de 24 mp, este compartimentata în hol, bucatarie, camera, baie, balcon iar finisajele din care dispune sunt moderne parchet, gresie, faianta, usa metalica, geam termopan și centrala proprie. Se vinde mobilata și utilata. Cu preluare chirie.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-1-camera-etaj-intermediar-zona-marasti-IDsNhb.html>

9 imagini 13 fotografii 0 vizualizari

67 000 €

afisare la scara

contact



Klar Imobiliare
Agent
0779542007

Sunteti interesat de oferta? Puteti solicita mai multe informatii sau vizualiza oferta la telefon sau pe site-ul nostru.

Adresa: Marasti, zona Expo Transilvania, cartier Marasti, in imediata vecinatate de statie autobuz, magazine precum si alte puncte de interes.

13 imagini 13 fotografii 0 vizualizari

67 000 €

2304mp

Apartment 1 camera, etaj intermediar, zona Marasti

9 imagini 13 fotografii 0 vizualizari

Prezentare generala

Suprafata construita	29 m ²	Suprafata utila	29 m ²
Numarul de camere	1	Stare	renovat
Etaj	3/4	Facilitati exterioare	Cere informatii
Tip proprietate	apartment	Compartimentare	decomandat
Vizionare la distanta	Cere informatii	Orientare	Cere informatia

Descriere

Klar Imobiliare va propune spre vanzare apartament cu 1 camera, situat in zona Expo Transilvania, cartier Marasti, in imediata vecinatate de statie autobuz, magazine precum si alte puncte de interes.

Apartamentul se afla la etajul 3 al unui imobil cu 4 niveluri, avand o suprafata utila de 29 mp, compartimentarea este decomandata, astfel dupa cum urmeaza:

dormitor, bucatarie, baie, hol si logie.

Apartamentul se vinde finisat si se preda complet mobilat si utilat, electrocasnicele fiind incluse.

Ca modalitate de plata agreeata, atat numerar cat si prin credit.

Particularitati

Tip locuinta	fara informari
Tip vanzator	agentie
Anul constructiei	1975
Substrata terenului	fara informari
Numarul de bai	1
Lift	nu

Abordarea prin venit Comparabile

C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X50L00136?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Apartament o camera în zona MARASTI CENTRAL

59.000 €

View on map

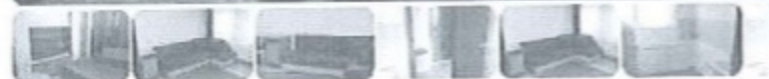
View on map



0740 061 989
077 75 461

Secretariat
EURENOCAPIT

Printa map



Descriere

ELITE va ofera spre vanzare apartament cu o camera, situat in zona MARASTI CENTRAL, fiind orientat vest. Apartamentul are o suprafata utila de 25 mp si este pozitionat la etajul 4 in bloc apartamente cu regim de inaltimi parter plus 4 etaje ne zolot. Este un apartament decomandat, confort 1, cu bucatarie separata, o baie, un balcon. In interior este finisat clasic, parchet, dispune si de termocora, ferestre termopan, parchet laminat, fontainele si clasică usa de intrare metalică. id 102172

Specificații

ID Anunt: X50L00136

Actualizat la: 27/06/2022

Nr. camere:

1 Tip imobil:

bloc de apartamente

Suprafata utila:

25 mp Regim inaltimi:

P+4E

Suprafata construita:

35 mp Nr. balconi:

1

Con. partimentare:

decomandat

Confort:

1

Etaj:

Etaj 4 / 4

Nr. bucatarii:

1

Nr. bai:

1

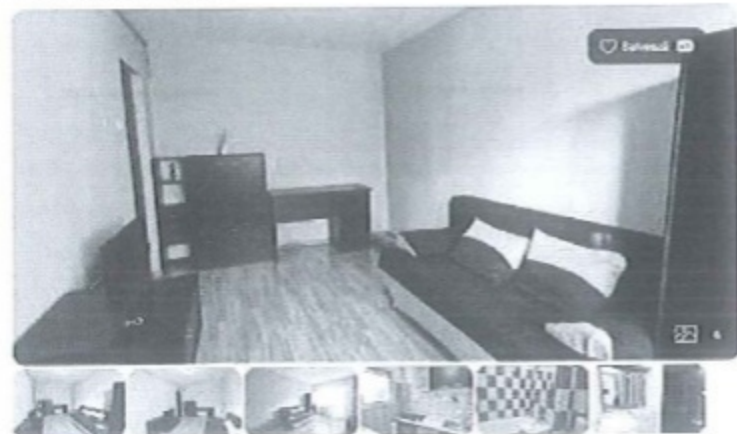
C2 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X9QL100AN?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera mobilata modern 126 mp | zona Expo | Marasti

59.500 €

📍 [Cluj Napoca](#) [Marasti](#) [Garsoniera](#)

📞 [Apelati acum](#)



📞 0765 560 372
Apelati acum



Sorinel Coșea

Garsoniera

📞 [Apelati acum](#)

📞 [Trimite mesaj](#)

Descriere

Va propun spre vanzare o garsoniera situata in zona Expo Transilvania | cartier Marasti, o zona la foarte mare cautare de catre investitori datorita:

- chiriilor foarte scumpe,
- posibilitatea inchirierii in regim hotelier
- felului in care proprietatile se aprecieaza de la an la an,
- accesului facil catre punctele de interes ale orasului,
- 2 minute de statia de transport in comun, la 5 minute de Julius Mall si 15 minute de Centru.

Aceasta ze alfa situata la etajul 1 din 4, cu o suprafata de 26 mp. Mai dispune de termoficare, termopane, parchet si gresie precum si 1 balcon cu suprafata de 4 mp mp. Bucataria si baie sunt complet mobilate si utilate.

Locuinta este compartimentata dupa cum urmeaza:

- 1 camera
- 1 bucatarie
- 1 baie;
- 1 hol de intrare cu 1 spatiu de depozitare

De asemenea, aceasta este mobilata cu bun gust, bucurandu-se de finisaje calitative si constatare o locuinta ideala sau o oportunitate pentru o investitie reusita.

Specificații

ID Agent: X92410274

Actualizat: 4/10/2022

Nr. camere	1	An construcție	1985
Suprafață utilă	26 mp	Structură rezistență	caramida
Suprafață construită	35 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Compartimentare	decomandat	Regim înălțime	P+4E
Confort	1	Nr. balcoane	1
Etaj	Etaj 1/4		
Nr. băi	1		

UTILITĂȚI

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

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată, Utilată
Conșorțizare: Contor caldura, Contor gaz, Apometre
Mobilat: Complet
Electrocasnice: Masina de spălat rufe, Frigider, Aragaz
Dotari aneex: Interfon

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usa intrare: Metal
Izolati termice: Exterior
Podele: Gresie, Parchet
Pereți: Vopsea lavabila

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate

VECINĂȚĂȚI

Expo Transilvania

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-vanzare-X46K10CG8?lista=41863163&listing=1&pagina=lista&imovidviz=3411810460>

Spre vanzare garsoniera in Marasti

2, Dej, Băcoiu Anotărilor, Wolterită

Preț vânzare **60.000 €**

Vezi lista de proprietăți similare



0755 592 555
ID: 94 154 019



Claudiu Cojocari

Consultant Imobiliar

IMOBILIARE.COM.RO

Trimite mesaj



Descriere

Se ofera spre vanzare garsoniera in Marasti, zona Lici Marasti.

Garsoniera este situata la parterul unui imobil de 4 etaje avand o suprafata de 24mp.

Beneficiaza de centrala termica proprie fiind mobilata si utilata.

Se poate vinde cu preluare de chinas.

Specificatii

ID: 94 154 019

Actualizat pe 29/01/2022

Nr. camere

1 An constructie

1980

Suprafata utila

24 mp Tip imobil

bloc de apartamente

Suprafata construita

24 mp Regimul de folosinta

P+4E

Compartimentare

semidecomandat

Confort:

1

Eta,

Parter / 4

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Usa intrare: Metal
Podele: Parchet
Pereti: Vopsea lavabila

DOTĂRI

Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

Oferte chirii

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-inchiriat-XCS8100RH?lista=82497940&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera frumoasa, renovata, cartier Marasti

260 € / luna

 Cluj-Napoca, cartierul Marasti



 0755 468 313
Apelată acum



Ovidiu Dorofan

IMOBILIARE
RO

 Trimite mesaj

Descriere

Colț frumos și va propune spre închiriere o garsoniera spațioasă, situată în cartierul Marasti, zona strazi Cernei.

Garsoniera dispune de o suprafata utila de 28 mp, fiind compartimentata dupa cum urmeaza: dormitor, bucatarie, baie. Locuinta se inchiriază complet mobilată și utilată cum se vede în fotografiile cu frigidere, mașină de spălat, frigider, fiind ideală pentru o familie, un cuplu tânăr, sau un grup de prieteni.

Disponibilă imediat! Pentru mai multe informații, vă stăm la dispoziție! ID: P76929

Specificații

ID Anunț: XCS8100RH

Actualizat în 08.11.2024

Nr. camere

1

Tip imobil:

bloc de apartamente

Suprafață utilă:

28 mp

Regim înălțime:

P+4E

Suprafață construită:

34 mp

Compartimentare:

decomandat

Confort:

1

Etaj:

Etaj 1 / 4

Nr. băi:

1

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Stare interior: Renovat

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată, Utilată

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/cluj-napoca/marasti/garsoniera-de-inchiriat-XCE0103T8?lista=82497940&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Garsoniera de inchiriat | Marasti | 22mp

260 € / luna

[Distribuie](#) [Salveaza](#)



0729 078 071
09:00 - 19:00

Alexandru Zachiu
ROU-01 REAL ESTATE (P)

Trimitere mesaj



Descriere

Tower Real Estate va propune spre inchiriere aceasta garsoniera situata in cartierul Marasti, pe strada Obzornei.

Imobilul se afla la patru minute de statie pentru transportul in comun. In apropiere sa se regasesc diferite feluri de magazine: Profi City, Mega Image, farmacie, instituti bancare, parcul Aurel Vlaicu etc.

Garsoniera se afla la etajul patru intr-un bloc cu patru etaje. Incalzirea se realizeaza prin centrala termica a imobilului si se inchiriază complet utilitata si moblata - conform pozei prezentate. Se afla la prima inchiriere dupa construire.

Suprafata utila este de 22mp, fiind compartimentata astfel: hol, bucataria, baie si camera.

Specificatii

ID vizit: XCE0103T8			Introduc A...
Nr. camere	1	An constructie	1990
Suprafata utila	22 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Suprafata construita	27 mp	Regim inaltimite	P+4E
Compartimentare:	semidecomandat		
Confort:	2		
Etaj:	Etaj 4 / 4		
Nr. bucatarii	1		
Nr. baie	1		

UTILITĂȚI

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

FINSAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Ușa intrare: Metal
Jaluzele: Orizontale
Izolant termic: Exterior
Podele: Gresie
Pereti: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată, Utilită
Conținuturi: Contor caldura, Contor gaz, Apometre
Electrocasnice: Mașină de spălat rufe, Frigidere, Aragaz, Hota
TV
Diverse: Senzor de fum
Dotări imobil: Interfon, Accoperis

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate
Iluminat străzi
Mijloc de transport în comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garsoniera-marasti-IDgkQDQ.html>



Publicat pe 14.06.2022

Inchiriez Garsoniera , Marasti

250 € negociabil

negociabil negociabil

DESCRIERE

Garsoniera de inchiriez, zona Digiu, pe strada Ciugastale 5. Este foarte curata si este in locuinta noua.
Calea Romanilor, 1 sau 2 persoane
Fotografie si mai

OLX



VSD

7.000 de voturi

100% de încredere

5% din vânzările pe OLX.ro
sunt realizate în siguranță
prin intermediul OLX.ro

[Intră în cont / Cont nou](#)

Donează

Donează

10 milioane de oameni

LOCALITATE



Cluj Napoca

20

4.8

4.8



OPREȘTE ÎNTR-UN MOMENT

Acest anunț este publicat de către un utilizator privat.

Ca utilizator, poți să trimiți o plângere către OLX.

[Ajustează filtre](#)

100% din



<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garsoniera-in-marasti-zona-caminelor-studentesti-IDgEXnf.html>



PRIVAT



OLX.ro

De la OLX.ro - indata 2022

Zona: Cluj-Napoca - in data 2022



OLX.ro este un serviciu de
publicitate pentru persoane fizice și
companii mici și mijii.

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suntă vânzătorul

Trăiește în oraș

Vezi multe anunțuri de acest fel în orașul tău

SOLUȚII



Cluj-Napoca,
Cluj



Postat: 09 noiembrie 2022



Închiriez garsonieră în Mărăști, zona căminelor studentești

250 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare: Semicomandat

Suprafata utila: 24 mp²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: Parter

(P) E.ON Ai instalare si servicii tehnice incluse

DESCRIERE

Închiriez garsonieră, 24 mp, mobilată, utilată, la parter, lângă căminele studentești. Telefon 07*****12.

<https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-de-inchiriat-in-marasti-pe-strada-rasaritului-IDg453D.html>



PRIVAT



M/SEX

7 noiembrie 2022

7 noiembrie 2022



Intre in cont / Cu cont sau
 cu cardul / Cu cont sau
 cu cardul / Cont nou



Intre in cont / Cont nou



Suna vânzător

Din telefon

Pe multe anunțuri există vară

LOCALIZARE

Cluj-Napoca,
 Cluj



Postat: 05 noiembrie 2022



Garsoniera de închiriat în Mărăști pe strada Răsăritului

280 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Semiecomandat

Suprafata utila: 27 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaaj: 1

DESCRIERE

Închiriez garsoniera în Mărăști pe strada Răsăritului este mobilată și utilată cum se poate vedea în poze pentru mai multe detalii la telefon! Se percepe garanție o chirie

Anexa 3 – Documente ale proprietății

Raport de evaluare realizat de SC CLICK EVAL SRL în data 27.04.2022 (din acest raport s-au preluat documentele aferente proprietății evaluate)

SC CLICK EVAL SRL
J/15/176/2010
CUI- 25713687

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

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA tip : apartament în suprafața utilă de 28,21 mp, compus din: 1 camera, 1 bucatarie, un hol, 1 baie, 1 camera de alimente, 1 boxa cu suprafața de 3,62mp și 1 logie, în cota de 0,84/100

Scopul este calculul valorii de piață a imobilului în vederea stabilirii pretului de vânzare.



Adresa: Municipiul Cluj-Napoca, strada Dambovitei, nr. 87, sc. 2, et. parter ap.79, Jud. Cluj
Proprietar: Statul Roman, în administrarea operativă a Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca
Client/Destinatar: Municipiul Cluj-Napoca
Data de referință a evaluării: 27.04.2022
Data inspecției: 26.04.2022
Data raportului de evaluare: 27.04.2022

Elaborat de:
SC Click Eval SRL
Membru corporativ ANEVAR
Nr. Autorizație 0212/2021
Prin Expert Evaluator Autorizat ANEVAR Gastaldo Maria
Nr. Legitimatie 12723/2021

Opiniile exprimate
sunt de natura
informațională

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

Extras de CF nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca

Nr. carte: 251016

Zona: 12

Local: 12

Anul: 2011

Cod unitate:

XXXXXX



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc Cluj-Napoca, Str. Dambovitel, Nr. 87, Sc. II, Et. parter, Ap. 79, Jud. Cluj
Părți comune: fundații din beton, subsolul, arpeștii terasă, casa scării, uscătorii, recordurile de instalații apă,
canal, gaz, electricitate, încălzire centrală, telefon

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	tep: 23776/3/LXXIX	-	28,21	84/10000	11/1260	Ap. nr. 79, compus din: 1 cameră, 1 bucatărie, 1 hol, 1 baie, 1 cameră de dormit, 1 logie, 1 boxă cu suprafața de 3,62 mp, cu Su= 28,21 mp, cu p. i.c. 0,84/100 parte și teren atribuit în folosință 11/1260 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
48709 / 08/04/2014 Act Administrativ nr. 89421/453, din 21/03/2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA (act administrativ nr. LISTA DE INVENTARIERE 2013/31-12-2013 emis de DIRECȚIA PATRIMONIUL, MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 57/03-04-1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. PROTOCOL 20889/31-08-1994 emis de RAA/FL CLUJ NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA);	
81 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciara Nr. 292928-CI-027 Comuna Dragănești, Cluj-Napoca

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa Loc. Cluj Napoca, Str. Dabobeni Nr. 47, Sc. B. Et. parter, Ap. 79, Jud. Cluj
 Părți comune: fuziata din beton, scobor, acoperșul terasei, casa scolare, scotena, racordurile de instalatii
 apa-canal, gaz, electricitate, locuitorii contrați telefon

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Imp: 23776/31,XXXK	-	28,21	0,4/10000	11/1263	Ap. nr. 79, compus din : 1 camera, 1 bucatarie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 logie, 1 boxă cu suprafața de 3,62 mp, cu Su= 28,21 mp, cu p.c. 0,84/100 parte și teren atribuit în fuziata 11/1260 parte

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic hibrid al ANCFI conține informațiile din cartea funciara 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 aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 22/12/2021, 14:15

Plata în termen a chiriei stăge o majorare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează zilei când suma este datorată. Apoi, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6. În caz de nepătat, executarea altă se va face pe baza contractului de închiriere și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ în stat, prezentând contractul și valoarea de înscr. autentice constatată prin expertiză.

7. Chiritașul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuința din stat și să stat schimbarea locului de muncă și orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

Chiritașul va plăti chiria recalculeată cu începere din prima zi a lunii următoare aceluia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

8. Chiria prevăzută în contract se va recalculea ori de câte ori este cazul existând mai mult unul din următoarele cazuri:

a) Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calculul chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiritașului, în acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare sumă diferentă datorată, fiind majorată. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

b) Când erorile care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sunt neputabile chiritașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe totuși, cu excepția părții de nouă lege în vigoare.

c) Dacă chiritașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferența plătită în plus va fi acordată în contul chiriei viitoare.

9. Obligățiile ce revin proprietarului și chiritașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu deosebi de locuință sunt cele prevăzute în anexa nr. 1 și fac parte integrantă din prezentul contract.

10. Chiritașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să prezinte proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și de curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire totocum la mutarea sa în locuință.

11. Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiritașul nu are dreptul să cauzioneze modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. Proprietarul are dreptul să verifice, odată pe an, modul în care chiritașul păstrează și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sunt folosite și întreținute părțile și instalațiile comune ale clădirii.

13. În cazul când chiritașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea, folosirea suprafeței locative închiriate, precum și la plata chiriei potrivit prevederilor legale, proprietarul poate cere, rezilierea contractului de închiriere și exonerarea chiritașului de condițiile stabilite de lege.

14. Chiritașul are dreptul să subchiriaze o parte din suprafața locativă a locuinței în condițiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 57/1977.

15. Prezentul contract se completează în mod excepțional și cu prevederile legale în vigoare.

16. Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru fișa suprafeței locative închiriate, fără de calcul pentru stabilirea și încheierea procesului-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarului și chiritașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu deosebi de locuință.

Proprietar,
L. Ștefan

Chiritaș,
[Signature]

Fișa suprafeței locative închiriate

Anexa nr. 1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 130514
din 7 martie 1990

FIȘA

SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul (orașul, comuna) cluj napoca
sectorul dinbovitei strada nr. 87
blocul _____ scara _____ corpul 79 situată
la nivelul (etajul) a) _____ apartamentul _____
încalzirea b) centrală apă curentă c) în loc
canalizare d) da instalațiile electrice e) da
construite din materiale inferioare f) nu

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii (s)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1	camera 1	10,10	10,10	.00
2	bucătărie	3,60	3,60	.00
3	cam. clăd.	.34	.34	.00
4	bale oda	3,81	3,81	.00
5	antreu	2,45	2,45	.00
6	logie	2,90	2,90	.00
			10,20	
			2,90	
	Suprafața curții și grădini			

C.O. 140/1984

32-1-10 (anexa II) A3, 12

Anexa 4 – Prezentarea evaluatorului

Suntem
o companie
de profesioniști
în evaluare



- membru în cadrul **Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România** din anul 2014
- membru în cadrul **Comisiei Naționale de Evaluare a Prețurilor** din anul 2014
- membru în cadrul **Standardelor Internaționale de Evaluare (ISVS)**
- membru în cadrul **ISVS**

- evaluarea proprietăților imobiliare
- evaluarea obiectelor de artă
- evaluarea afacerilor

Echipa

35

35 de evaluatori
autorizați cu experiență6 membri acreditați
ANEVAR

RICS

2 membri
Royal Institution of Chartered Surveyors

Servicii oferite

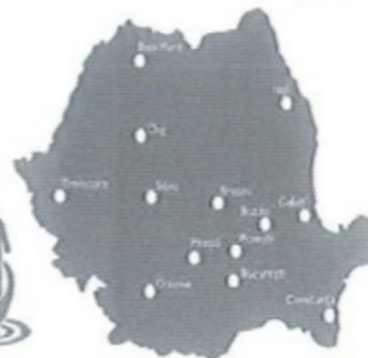
- Evaluare de urgență
- Certificat de evaluare (C.E.)
- Evaluare de preț pentru vânzare în scopuri comerciale (comercializabil) și pentru dobândirea proprietății (non-comercializabil)
- Servicii de evaluare de urgență
- Evaluare de preț pentru vânzare în scopuri comerciale
- Servicii de evaluare de urgență
- Evaluare de preț pentru vânzare în scopuri comerciale
- Servicii de evaluare de urgență
- Servicii de evaluare de urgență
- Servicii de evaluare de urgență
- Servicii de evaluare de urgență
- Servicii de evaluare de urgență



Informații mai multe despre serviciile noastre sunt disponibile la www.anevar.ro

Rețea

- București
- Cluj
- Timișoara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galați
- Sibiu
- Oradea
- Buzău
- Ploiești
- Pitești



*Rețea de evaluatori din toată țara asigurând servicii de evaluare de urgență

Anexa la Hotărârea nr. /2023 cuprinde un număr de 85 pagini.
Șef serviciu, Raluca Ferezan

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, în favoarea domnului Dîrjan Emil

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, ap. 79, a fost închiriat de către I.C.R.A.L. Cluj în baza contractului de închiriere nr. 130514 din data de 07.03.1990, având ca titular de contract pe numitul Dîrjan Emil, iar cu drepturi locative soția acestuia Dîrjan Anișoara, având structura formată din: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 baie, 1 antreu și 1 logie.

Pentru același imobil autoritatea locală a încheiat la data de 01.09.1999 contractul de închiriere nr. 36961, iar prin actul adițional nr. 4 la acest contract a fost modificată componența imobilului.

Astfel, conform fișei locative imobilul are în componență: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 baie, 1 antreu, 1 boxă și 1 logie.

Prin cererea înregistrată cu nr. 566825/45/16.11.2020, numitul Dîrjan Emil, prin Avocat Horațiu Crișan, a solicitat, în calitate de chiriaș, cumpărarea apartamentului nr. 79 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87.

Având în vedere faptul că imobilul mai sus menționat este construit din fondurile statului, valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, conform prevederilor Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

Imobilul mai sus menționat a fost înscris în C.F. individuală nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, cu nr. topo 23776/3/LXXIX, cu o suprafață utilă de 28,21 mp.

Prin adresa înregistrată cu nr. 292240/45/10.03.2023, numitul Dîrjan Emil, prin Avocat Horațiu Crișan, a comunicat faptul că este de acord să cumpere locuința mai sus menționată la prețul stabilit prin Raportului de evaluare întocmit de către S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., respectiv cel de 59.000 euro și solicită achitarea acestuia în rate lunare pe o perioadă de 15 de ani cu un avans de 10%.

Astfel, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în data de 23.03.2023, a decis, având în vedere Raportul de evaluare întocmit de către firma contractată S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, să fie perfectată la prețul de 59.000 euro, care va fi achitat în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării

contractului de vânzare-cumpărare, în rate lunare pe o perioadă de 15 de ani cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 11 alin. 2 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Procesului-verbal nr. 416990/451/23.03.2023.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, în favoarea domnului Dîrjan Emil la prețul de 59.000 euro, ce va fi achitat în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în rate lunare pe o perioadă de 15 de ani cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 11 alin. 2 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din partea cumpărătorului și a membrilor familiei sale în sensul că nu au o altă locuință proprietate personală.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, în favoarea domnului Dîrjan Emil

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 424563/1/27.03.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, în favoarea domnului Dîrjan Emil;

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII ȘI
DIRECȚIA JURIDICĂ prezintă următoarele:

Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății arată faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, ap. 79, a fost închiriat de către I.C.R.A.L. Cluj în baza contractului de închiriere nr. 130514 din data de 07.03.1990, având ca titular de contract pe numitul Dîrjan Emil, iar cu drepturi locative soția acestuia Dîrjan Anișoara, având structura formată din: 1 cameră, 1 bucatărie, 1 cămară, 1 baie, 1 antreu și 1 logie.

Pentru același imobil autoritatea locală a încheiat la data de 01.09.1999 contractul de închiriere nr. 36961, iar prin actul adițional nr. 4 la acest contract a fost modificată componența imobilului.

Astfel, conform fișei locative imobilul are în componență: 1 cameră, 1 bucatărie, 1 cămară, 1 baie, 1 antreu, 1 boxă și 1 logie.

Prin cererea înregistrată cu nr. 566825/45/16.11.2020, numitul Dîrjan Emil, prin Avocat Horațiu Crișan, a solicitat, în calitate de chiriaș, cumpărarea apartamentului nr. 79 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87.

Având în vedere faptul că imobilul mai sus menționat este construit din fondurile statului, valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, conform prevederilor Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

Astfel, prin adresa înregistrată cu nr. 428387/45 din data de 22.07.2021, numitul Dîrjan Emil a depus, prin Avocat Horațiu Crișan, un Raport de evaluare pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, întocmit de către PFA Piper Nicolae, conform căruia valoarea de piață a imobilului înscris în C.F. individuală nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, cu nr. topo 23776/3/LXXIX, cu o suprafață utilă de 28,21 mp., este de 41.100 euro, respectiv 200.200 lei la un curs de 1 euro= 4,8709 lei.

Totodată, prin adresa mai sus menționată s-a solicitat, raportat la valoarea estimată de 41.100 euro, faptul că aceasta depășește substanțial posibilitățile financiare ale solicitantului, dacă există posibilitatea legală de a aproba vânzarea locuinței la un preț corespunzător posibilităților materiale ale acestuia.

Prin adresa înregistrată cu nr. 428387/45/02.08.2021, s-a comunicat numitului Dîrjan Emil că, având în vedere cadrul legal al înstrăinării apartamentului nr. 79 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, respectiv că acesta este dat de Decretul-Lege nr. 61/1990, actualizat, de Legea nr. 85/1992, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare și de Legea nr. 244/2011, solicitarea privind cumpărarea imobilului mai sus menționat la un preț mai mic decât prețul de piață, având în vedere veniturile reduse ale familiei, nu este posibilă.

Totodată, s-a precizat faptul că, dacă se dorește continuarea procedurii de achiziționare a acestui imobil, este necesar a se depune un înscris în acest sens.

Astfel, prin adresa înregistrată cu nr. 707569/45/20.12.2021, numitul Dîrjan Emil prin Avocat Horațiu Crișan, solicită realizarea tuturor procedurilor necesare încheierii actului de vânzare-cumpărare, cu plata în rate a prețului.

Ca urmare a solicitării de către autoritatea locală, firma contractată S.C. CLICK EVAL SRL a întocmit un raport de evaluare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, ap. 79, la data de 27.04.2022, conform căruia valoarea de piață este de 52.527 euro, respectiv 259.783 lei, la un curs de 1 euro= 4,9457 lei.

Prin adresa înregistrată cu nr. 510489/451/13.05.2022, s-a solicitat, numitului Dîrjan Emil completarea dosarului întocmit în vederea cumpărării imobilului, cu declarația notarială, în sensul că atât acesta cât și membrii familiei sale nu au o altă locuință în proprietate, care a fost transmisă autorității locale prin adresa cu nr. 658633/45/28.07.2022.

Având în vedere evoluția prețurilor imobilelor cu destinație rezidențială la nivelul municipiului Cluj-Napoca, s-a solicitat noului evaluator autorizat A.N.E.V.A.R contractat de autoritatea locală, S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. să întocmească un nou raport de evaluare.

Astfel, la data de 15.11.2022 a fost întocmit raportul de evaluare nr. NCV 5077/15.11.2022, conform căruia valoarea de piață pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, ap. 79, este de 59.000 euro, respectiv 288.522 lei la un curs de 1 euro= 4,8902 lei.

Prin adresa înregistrată cu nr. 292240/45/10.03.2023 domnul Dirjan Emil, prin Avocat Horațiu Crișan, a comunicat faptul că este de acord să cumpere locuința mai sus menționată la prețul stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., respectiv cel de 59.000 euro și solicită achitarea acestuia în rate lunare pe o perioadă de 15 de ani cu un avans de 10%, în condițiile în care sunt incidente prevederile art. 11 alin. 2 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eșalona pe o perioadă de maximum 25 de ani, cu o dobânda anuală de 4%”.

Imobilul mai sus menționat a fost înscris în C.F. individuală nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, cu nr. topo 23776/3/LXXIX, cu o suprafață utilă de 28,21 mp.

Cu privire la situația juridică a imobilului aceasta este redată în fișa locuinței, potrivit căreia imobilul nu este revendicat în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 501/2002 și a Legii nr. 66/2004 și nu face obiectul niciunui litigiu.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în data de 23.03.2023, a decis, având în vedere Raportul de evaluare întocmit de către firma contractantă S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79 , să fie perfectată la prețul de 59.000 euro, conform Procesului-verbal nr. 416990/451/23.03.2023.

Prețul stabilit pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, înscris în C.F. individuală nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, cu nr. topo 23776/3/LXXIX, va fi achitat de către numitul Dirjan Emil în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

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

În cazul nedepunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Menționăm faptul că la data prezentului, numitul Dirjan Emil nu figurează cu debite rezultate din neachitarea chiriei.

În altă ordine de idei, raportat la practica administrativă din anii precedenți, la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare erau solicitate o serie de documente, respectiv:

- adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;
- certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;
- declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

Apreciem că nu se mai impune solicitarea acestora ținând cont de cadrul legal, care prevede ca la perfectarea vânzării cu plata în rate, cumpărătorii să îndeplinească prevederile art. 11 alin 3 din

Legea nr. 85/1992, republicată și actualizată, în sensul că nu pot cumpăra locuințe cu plata prețului în rate persoanele care, în familia lor, au alta locuință proprietate personală. Astfel, aceasta va fi singura condiție care va fi înserată ca și obligație a cumpărătorului la momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- **O.U.G nr. 57/2019** privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 129 alin. 6 lit. b, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

Art. 363 alin. 1, potrivit căroră „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel”;

Art. 364 alin. 3, potrivit căroră „Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice”;

- **Decretul-Lege nr. 61/1990**, actualizat, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;

- **Legea nr. 85/1992**, republicată și actualizată, privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;

Art. 1 alin. 1, potrivit căroră „Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi”;

Art. 11, potrivit căroră „În cazul vânzării locuințelor prevăzute la art. 1, art. 2 alin. 4 și art. 7, cu plata în rate a prețului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din prețul locuinței.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor eșalona pe o perioadă de maximum 25 de ani, cu o dobândă anuală de 4%.

Nu pot cumpăra locuințe cu plata prețului în rate persoanele care, în familia lor, au alta locuință proprietate personală.

Familia, în înțelesul reglementat prin dispozițiile art. 15 alin. 2 din Legea nr. 5/1973, care deține mai multe locuințe cu chirie, poate cumpăra, în condițiile prezentei legi și ale Decretului-Lege nr. 61/1990, doar o singura locuință”;

Art. 16, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 244/2011, potrivit căruia „Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii”.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 6 lit. b, art. 363 alin. 1 și art. 364 alin. 3 din O.U.G 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 ale art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, sc. II, parter, ap. 79, în favoarea domnului Dîrjan Emil, la prețul de 59.000 euro, care va fi achitat în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în rate lunare pe o perioadă de 15 de ani cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 11 alin. 2 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din partea cumpărătorului și a membrilor familiei sale în sensul că nu au o altă locuință proprietate personală, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS**

Alina Aurelia Rus
29.03.2023.

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,
TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**

**Întocmit,
Dojna Boca**

Dojna Boca

Extras din Procesul-verbal

al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din
fondul locativ de stat, desfășurată on-line, din data de 23.03.2023

Sunt prezenți: Dan Ștefan Tarcea, Radu Florin Rațiu, Bogdan-Florin Covaliu, Adriana Cristian, Iulia-Ionela Ardeuș, Olimpia Moigrădan, Roxana Lăpușan, Raluca Bogdana Ferezan, Mihaela Miron, Steliana Turdean.

...

Se ia în discuție **punctul 2 de pe Anexa 2** a Ordinii de zi, respectiv solicitarea de cumpărare a domnului Dîrjan Emil, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, ap. 79, în temeiul Decretului-Lege nr. 61/1990, actualizat, a Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, și a Legii nr. 244/2011, sens în care valoarea de vânzare a imobilului se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat.

Astfel, prin adresa înregistrată cu nr. 428387/45/22.07.2021, domnul Dîrjan Emil, prin av. Horațiu Crișan, a transmis autorității locale Raportul de evaluare întocmit de către PFA Piper Nicolae, potrivit căruia valoarea estimată a imobilului este de 41.100 euro.

Se învederează faptul că autoritatea locală a solicitat efectuarea unei evaluări de către evaluatorul A.N.E.V.A.R contractat, S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., sens în care la data de 15.11.2022 a fost comunicat Raportul de evaluare nr. NCV 5077/15.11.2022, conform căruia valoarea apartamentului este de 59.000 euro.

Astfel, la data de 10.03.2023, prin adresa înregistrată cu nr. 292240/45/10.03.2023, numiții Dîrjan Emil, Dîrjan Anișoara și Dîrjan Andreea-Loredana, prin Av. Horațiu Crișan, și-au exprimat acceptul cu privire la valoarea indicată în raportul de evaluare, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, ap. 79, respectiv cea de 59.000 euro, precum și disponibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu un avans de 10% din prețul de vânzare, iar diferența în rate lunare pe o durată de 15 ani.

Comisia ia act de Adresa nr. NCV 54/20.03.2023, prin care S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. comunică faptul că valoarea de 59.000 euro stabilită în Raportul de evaluare nr. NCV 5077/15.11.2022

pentru proprietatea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87 este valabilă și la această dată și nu este necesară reactualizarea evaluării.

Astfel, Comisia, cu unanimitatea celor prezenți, a decis vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, ap. 79, la prețul stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., respectiv la prețul de 59.000 Euro, cu plata unui avans de 10% din prețul de vânzare, iar diferența în rate lunare pe o durată de 15 ani.

**Președinte Comisie,
Dan Ștefan Tarcea**

Dan-Stefan Tarcea
Digitally signed by Dan-Stefan Tarcea
Date: 2023.03.23
17:09:58 +02'00'

Întocmit, Gabriela Miheș

MIHES GABRIELA-
MIHAELA
Semnată digital de MIHES
GABRIELA-MIHAELA
Data: 2023.03.23 14:00:22 +02'00'



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca

Nr. cerere: 279806
Ziua: 22
Luna: 12
Anul: 2021

Cod vizificare

10010811918



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dambovitei, Nr. 87, Sc. II, Et. parter, Ap. 79, Jud. Cluj

Părți comune: fundatii din beton, subsolul, acoperisul terasa, casa scarilor, uscatoria, racordurile de instalatii apanal, gaz, electricitate, incalzire centrala, telefon

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23776/3/LXXIX	-	28,21	84/10000	11/1260	Ap. nr. 79, compus din : 1 cameră, 1 bucătărie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 logie, 1 boxă cu suprafața de 3,62 mp, cu Su= 28,21 mp, cu p. l.c. 0,84/100 parte și teren atribuit în folosință 11/1260 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
48709 / 08/04/2014 Act Administrativ nr. 89421/453, din 31/03/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. LISTA DE INVENTARIERE 2013/31-12-2013 emis de DIRECTIA PATRIMONIUL MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 57/03-04-1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. PROTOCOL 20889/31-08-1994 emis de RAAIFL CLUJ NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN. în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj Napoca, Str Dambovitel, Nr. 87, Sc. II, Et. parter, Ap. 79, Jud. Cluj
 Părți comune: fundatii din beton,subsolul,acoperisul terasa,casa scarilor,uscatoria,racordurile de instalatii
 apa-canal,gaz,electricitate,incalzire centrala,telefon

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23776/3/LXXIX	-	28,21	84/10000	11/1260	Ap. nr. 79, compus din : 1 cameră, 1 bucătărie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 logie, 1 boxă cu suprafața de 3,62 mp, cu Su= 28,21 mp, cu p. i.c. 0,84/100 parte și teren atribuit în folosință 11/1260 parte

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/12/2021, 14:15

Archie-Josca MĂRINCAȘ
 referent

CĂTRE: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Moșilor nr. 3, Cluj-Napoca



SPRE ȘTIINȚA: DIRECTIEI PATRIMONIU SI EVIDENTA PROPRIETATII
Serviciul administratie terenuri si spatii
Calea Moșilor nr. 3, Cluj-Napoca

ÎN ATENȚIA: d-nei Doina Boca

Referitor la: acceptare valoare stabilită de expert

Subsemnatul Dîrjan Emil, Dîrjan Anișoara și Dîrjan Andreea-Loredana, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, _____, Jud. Cluj, cu CNP _____ CI seria I

cu adresa de corespondență aleasă la Cabinet Avocat Horațiu Crișan, în Cluj-Napoca, Bld. Eroilor, nr. 18, ap. 6/1E, jud Cluj, e-mail: horatiu@avocat-crisan.ro, telefon: 0364.10.14.12, adresă la care vă solicităm să dispuneți comunicarea tuturor actelor (persoana responsabilă cu primirea corespondenței Rodica Mancaș), reprezentați de avocat Horațiu Crișan,

Prin prezenta:

- Ne exprimăm acceptul în raport de valoarea indicată de Dvs. prin Adresa nr. 9257/451/04.01.2023;
- Ne exprimăm disponibilitatea încheierii Contractului de vânzare-cumpărare, cu avans 10% din prețul de vânzare și plata restului de preț în rate pe durata de 15 ani, în măsura în care este posibil.

Cu stimă,
Dîrjan Emil
Dîrjan Anișoara
Dîrjan Andreea-Loredana
reprezentați prin avocat Horațiu Crișan



NR. 9257/451/04.01.2023

EXPEDIAT

06. IAN. 2023

Către,

DIRJAN EMIL

Str. Dâmboviței nr. 87, ap. 79

prim mandatar Lateș Maria

Str. Târnița nr. 2, ap. 121

cu adresa de corespondență

Cabinet Avocat HORĂȚIU CRIȘAN

B-dul Eroilor nr. 18, ap. 6/1E

E-mail horatiu@avocat-crisan.ro

Cluj-Napoca

Stimate domn,

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar EMIL BOC, prin prezenta vă face cunoscut faptul că, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței nr. 87, ap. 79, a fost întocmit de către evaluatorul autorizat contractat de către autoritatea locală S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., Raportul de evaluare nr. NCV 5077 din 15.11.2022, conform căruia valoarea imobilului este de 59.000 euro.

Astfel, raportat la solicitarea dumneavoastră privind cumpărarea imobilului mai sus menționat, vă solicităm să transmiteți autorității locale un înscris privind acceptarea/neacceptarea acestei valori.

Totodată, vă facem cunoscut faptul că după comunicarea înscrisului dumneavoastră, întreg dosarul va fi supus analizei Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat.

Cu stimă,

**PRIMAR,
EMIL BOC**

Director executiv,

Ionela-Iulia
Ardeus

Digitally signed by
Ionela-Iulia Ardeus
Date: 2023.01.05
12:11:50 +02'00'

**OLAH
EMESE**

Digitally signed
by OLAH EMESE
Date: 2023.01.05
13:13:10 +02'00'

Șef serviciu,

Raluca-
Bogdana
Ferezan

Digitally signed
by Raluca-
Bogdana Ferezan
Date: 2023.01.05
13:15:50 +02'00'

Întocmit,

**BOCA
DOINA-
MARIANA**

Bon Trimite Spre Consultare Favorabil Nefavorabil Partial Declinat C. Intern

Informatii document Fisiere Circulatie Conexa Comentarii Detalii arhiva Distributie

E-mail - 566825 / 2020

Inregistrata de Florin Mircea Muresan La data 16.11.2020

Numar registru « 566825/2020 (cod web: B25A) Numar extern

Conex direct / Mai
multe conexe

Provenienta SIL***** CUI/CNP

Email sil***** Telefon

Adresa judetul CI*****

Adresant PRI*****

Tip act E-mail Nr. file 1

Cuprins * E-mail CUMPARARE LOCUINTA

Observatii

Stare O - Utilizator curent Director Executiv Iulia Ionela Ardeus

Termen de rezolvare 30 zile

Data Exped. Expediat

Indicativ Dosar Arhiva

GUID CRM

Salveaza

S. Boora
14.11.2020

CĂTRE: **MUNICIPIUL CLUJ**
PRIMARIA CLUJ NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Moșilor nr. 3, Cluj-Napoca

În atenția: **DIRECTIEI PATRIMONIU MUNICIPIULUI CLUJ SI EVIDENTA PROPRIETATII**
Serviciul administratie terenuri si spatii
Calea Moșilor nr. 3, Cluj-Napoca

Subsemnatul **Dirjan Emil**, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, cu CNP _____, CI seria _____

prin mandatar **Lateș Mara**, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, cu CNP _____, CI seria _____, CONFORM Procurii.....

cu adresa de corespondență aleasă la **Cabinet Avocat Horațiu Crișan**, în Cluj-Napoca, Bld. Eroilor, nr. 18, ap. 6/1E, jud Cluj, e-mail: horatiu@avocat-crisan.ro, telefon/fax: 0364.10.14.12, adresă la care vă solicităm să dispuneți comunicarea tuturor actelor (persoana responsabilă cu primirea corespondenței **Rodica Mancaș**), reprezentată de avocat **Horațiu Crișan**,
Formulăm prezenta

CERERE

Privind solicitarea de Cumpărare în baza Legii 114//1996 a locuinței situată în Municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței, nr. 87, ap. 79, al cărui titular de contract de închiriere sunt.

Subsemnatul declar pe propria răspundere că:

- nu ocup și nu am ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român/ în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, ori în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pe raza municipiului Cluj-Napoca;
- nu am deținut, nu dețin și nu am înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 m.p, pe teritoriul României, după 01.01.1990;
- nu dețin, nu am deținut și nu am înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 150 m.p., pe teritoriul României, după 01.01.1990;

- nu dețin, nu am deținut și nu am înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României după 01.01.1990;
- nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale.

Anexăm prezentei:

- împuternicire avocațială;
- Anexa 1: Copie a contractului de închiriere nr. 36961 din 01.09.1999 încheiat Dirjan Emil în calitate de Locatar și Municipiul Cluj-Napoca prin primar în calitate de Locator;
- Anexa 2: Copie după procură specială autentificată prin încheierea nr. 915 din 28 octombrie 2020;
- Anexa 3: Dovada chiriei achitată la zi;
- Anexa 4: Copie după cărțile de identitate a subsemnatului, a soției și a mandatarului;

Dirjan Emil
prin mandatar Lateș Mara
reprezentată prin avocat Horațiu Crișan

HORA
TIU
CRISA
N

Semnat
digital de
HORATIU
CRISAN
Data:
2020.11.16
14:20:52
+02'00'

Nr. NCV 54 / 20.03.2023

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

În atenția: D-lui Emil Boc
D-nei Iulia Ardeuș
D-nei Mihaela Miron

Ref: Adresa Nr. 289930/ 453/ 14.03.2023
Nota de comandă nr. 17/2022

Prin această adresă, vă comunicăm că, valoarea de 59,000 euro stabilită în Raportul de evaluare NCV 5077/15.11.2022 pentru proprietatea situată în Municipiul Cluj Napoca, str. Dâmboviței, nr. 87 este valabila și la această dată și nu este necesară reactualizarea evaluării.

Cu stimă,
S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.
MARIUS ȘUFANĂ ^{MAA}
Evaluator autorizat ANEVAR - EI, EPI



FIȘA LOCUINȚEI

Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

- Adresa locuinței: STR. DĂMBOVIȚEI NR. 87, AP. 79
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare 566825/45/16.11.2020
- Titularul contractului de închiriere DÎRJAN EMIL
- Nr. contractului de închiriere 36961/01.09.1999, Primul contract a fost încheiat în anul 1990
- Informații privind situația juridică (notificări, sentințe) _____

ȘEF SERVICIU,

Raluca- Bogdana Ferezan
Digitally signed by Raluca Bogdana Ferezan
 Date: 2022.05.13 11:21:35 +0300

CONSILIER,

BOCA DOINA- MARIANA
Semnat digital de BOCA DOINA- MARIANA
 Date: 2022.05.13 09:37:34 +0300

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

- Modul de preluare - Statul Român Fond de stat
- Există documentație de întabulare da
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare _____
- Nr. topo 23776/3/LXXIX cota indiviză 0,84% teren atribuit 11/1260 mp. în folosință
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr.501/2002 nu
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 nu

- Este întabulat în C.F.70145 Cluj-Napoca nr. C.F. colectiv 251016-C1 nr. C.F.individual 251016-C-U34 Cluj-Napoca nr. topo 23776/3/LXXIX cota indiviză 0,84% teren atribuit 11/1260 mp. în folosință întabulat în favoarea STATULUI ROMÂN în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca
- Alte situații _____
- Proprietari anteriori _____

ȘEF SERVICIU,

Mihaela- Dorina Miron
Digitally signed by Mihaela Dorina Miron
 Date: 2022.05.23 12:20:05 +0300

INSPECTOR,

POPOVICI CRISTINA-ELENA
Digitally signed by POPOVICI CRISTINA-ELENA
 Date: 2022.05.23 08:44 +0300

Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR ȘI REGISTRU AGRICOL

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar Nu a fost revendicat
- Mod de soluționare _____

INSPECTOR,

GURGIU LILIANA
Digitally signed by GURGIU LILIANA
 Date: 2022.05.23 10:00:00 +0300

- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar Nu a fost revendicat
- Mod de soluționare _____

ȘEF SERVICIU,

Cosmina Candrea
Semnat digital de Cosmina Candrea
 Date: 2022.05.23 10:02:04 +0300

INSPECTOR,

POP ALEXANDRA
Digitally signed by POP ALEXANDRA
 Date: 2022.05.23 10:02:04 +0300

Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol Din evidentele serviciului contencios nu rezulta existenta vreunui proces
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare _____

ȘEF SERVICIU

POP ADINA- ECATERINA
POP ADINA-ECATERINA
 2022.06.14 14:53:56
 +03'00'

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE, PREȚURI

- Dacă există debite chirie NU

ȘEF SERVICIU,

TODORUT MIHAELA-ADELA
Digitally signed by TODORUT MIHAELA-ADELA
 Date: 2022.05.15 08:35:06 +0300

22.03.2023

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

Repartizat în vederea măsurării și evaluării
ȘEF SERVICIU,

INSPECTOR,

Aprobat vânzarea prin H.C.L. nr. _____ din _____

Str. Mihail Kogălniceanu nr. 37 ap. 79
Inscripție nr. 23195 din 27.11.1983
Cămin de unire

Doc 1092790A

Inregistrat la nr. 13051A
din 7 martie 1990

Contract de inchiriere

pentru scopuri locative cu destinația de locuință.

Între subsemnații: a) I.C.R.S.L. titular al dreptului de administrație privind fondul de locații propriu de stat, în calitate de locatar reprezentat prin Ș. I. Iuga șeful biroului
b) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
c) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
d) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
e) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
f) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
g) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
h) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
i) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
j) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
k) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
l) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
m) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
n) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
o) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
p) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
q) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
r) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
s) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
t) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
u) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
v) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
w) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
x) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
y) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104
z) Ș. I. Iuga șeful biroului nr. 104

1. Primul, în calitate de locatar (denunțat mai jos și proprietar) închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar principal (denunțat mai jos și chirieș) ia cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafeței locative închiriate pentru el și familia sa, specificată în aceeași fișă care face parte integrantă din prezentul contract.

2. Locuința arată în po. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații care face parte integrantă din prezentul contract.

3. Termenul de închiriere este de 24 ani, cu începere de la 24.08.67 până la 24.08.91.
La expirarea termenului de închiriere se va încheia un nou contract de închiriere în caz de absență a chirieșului și în caz de voință expresă de către acesta soțul sau altul membru major al familiei, la expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul dintre membrii familiei cu care chirieșul a locuit.

În afară de cazurile cuprinse în prezentul contract sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chirieșul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu condiția de a anunța în scris proprietarul cu cel puțin 30 de zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. Chiria lunară este de 1097 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de descriere care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se plătește începând cu data prevăzută în contract.

5. Plata chiriei se face, după caz, prin:
— depunerea pe statul de plată din retribuția lunară sau, după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată, a angajatorilor pentru concediu de boală;
— depunerea la ca. nr. 104, biroul nr. 104 care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea termenului pentru care urmează a se face plata după care chirieșul este drept pus în întârziere.

- RA:
- 1) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
 - 2) Localitatea, strada și numărul.
 - 3) Numele și prenumele șefului biroului nr. 104 și al delegației.
 - 4) Numele și prenumele chirieșului și al soțului sau altului membru major al familiei.
 - 5) Contractul de închiriere în fișa nr. 104, care se găsește în anexa la contract.
- n. 11/1983.

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,5%, asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6. În caz de neplată, executarea silită se va face pe baza contractului de închiriere și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract având valoarea de înscris autentic constituind titlu executoriu.

7. Chiriașul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuința din fondul de stat schimbarea locului de muncă și orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

8. Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

9. Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezentul contract.

10. Chiriașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să predea proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și de curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință.

11. Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. Proprietarul are dreptul să verifice, odată pe an, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sînt folosite și întreținute părțile și instalațiile comune ale clădirii.

13. În cazul cînd chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea, folosirea suprafeței locative închiriate, precum și la plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului în condițiile stabilite de lege.

14. Chiriașul are dreptul să subînchiriază o parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

15. Prezentul contract se completează în mod corespunzător și cu prevederile legale în vigoare.

16. Prezentul contract f) care ^{nu este} ~~este~~ accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 7.03.1990 în dublu exemplar, cîte unul pentru fiecare parte, avînd ca anexă fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar,
L. S. 

Chiriaș,


NOTA:

- f) Contractul nu se consideră perfectat decât dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe procesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute în anexa nr. 3.
- g) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru locuințele construite din fondurile investiții centralizate și nominalizate prin plan pe unele obiective mai importante în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executare ale comitetelor populare cîntecile din proprietatea organizațiilor cooper. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 25 și 56 din Legea nr. 5/1973.

Anexa nr. 1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 130514
din 7 martie 1990

F I Ş A
SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

municiplul (oraşul, comuna) sluj napoca
sectorul dimbovitei nr. 87
blocul _____ scara _____ corpul _____ 79 situată
la nivelul (etajul) a) _____ apartamentul _____
încălzirea b) centrală apă curentă c) în loc
canalizare d) da instalație electrică e) da
construite din materiale inferioare f) nu

A
Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1	camera 1	18,18	18,18	0,00
2	bucătărie	3,60	3,60	0,00
3	cam. alin	0,34	0,34	0,00
4	bale cada	3,81	3,81	0,00
5	antreu	2,45	2,45	0,00
6	logie	2,90	2,90	0,00
			10,20	
			2,90	
	Suprafața curții și grădinii			

B

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceasta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Unitatea socială listă unde lucrează	Adresa locuinței	Retribuția lunară, fără lunară, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1	dirjan eadl	titular	1967	adresa	2630	
2	dirjan zingara	soție	1969	casnică		

PROPRIETAR,

CHIMAS

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
 b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire;
 c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă;
 d) Idem;
 e) Da sau nu;
 f) Da sau nu;
 g) Camera, hol, oficiu, baie, bucatărie, vestibul, cămară, W.C., debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.;
 h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 15 din Legea nr. 5/1973;
 i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acesta (tată, mamă, soacră, socru).

EGAT

I.P.C. 00143, L.S.L.A.P. 38/72, Lei 5.101

4 MAI 1990

Nr. renunțării/cărere
Data

REINNOIRE

Inregistrat la
Nr. 26964
din 10998

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între subsemnatii: Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) în CLUJ-NAPOCA str. Noțiilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimația nr. _____ eliberată la data de _____ și DIRJAN EMIL: _____ cu domiciliul în CLUJ-N str. DIMBOVITEI nr. 87 bl. _____ et. sc. _____ ap. 79 legitimat cu buletin de identitate seria BE nr. 289682 eliberat la data de 16.05.1991 de POL MUNICIPIUL CLUJ-N, a intervenit următorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prisul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din CLUJ-NAPOCA str. DIMBOVITEI nr. 87 bl. _____ sc. _____ ap. 79 Județ Cluj compusă din 1 cameră în suprafața de 18,18, dependințe în suprafața de 43,10 m², și teren _____ m², folosite în exclusivitate și _____ folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias și familia sa compusă din 3 persoane, titular DIRJAN EMIL.

Locuința descrisă la capitolul I. se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul orăzaut în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnatii, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termeul de închiriere este de 3 ani, cu începere de la data de 08.04.99 până la data de 08.04.2004. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunară este de 114562,00 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 08.04.99 și se achită în contul proprietarului până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipație suma de 114562,00 lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de 1 lună.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 08.04.99 la sediul CONS LOCAL CLUJ-N

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care partile cad de acord:

Orice modificare a cuantumul chiriei se va comunica în scris chiriasului cu 60 de zile înainte de termenul scadent la plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi care urmează celeia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a). Proprietarul se obligă:

- să predă chiriasului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsurile pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatarea și funcționalitate a pe toată durata închirierii locuinței;
- să întretină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, îngrădămiri, pavonate, scări exterioare) curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casi scării, casa scameorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întretină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (cascator, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crenatorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antena colectivă, telefonie, s.a.).

- b). Chiriasul sa 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 ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu 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 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 curatenia si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocmit la predarea locuintei;

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

- Sunt nula 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;
 - prevede 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;
 - impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
 - exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizeaza proprietarul 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 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci cind:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferente, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuin'.
 - c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile cel revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.
- Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evacuare.

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

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexa 1, 2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 10.09.99.
În 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR.

VICEPRINAR.
GRIGORE DEJEU

DIRECTOR ECONOMIC.
LIVIA ANDREIAS

14.10.99

DIRECTOR,
VALER SUCIU
8.10.99

ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHRILEAN

20.09.99

ÎNȚOCIT,
ch

CHIRIAS,

[Handwritten signature]

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS
MIREL NIROB

VIZAT

Serv. Juridic-Contencios

Data

14 octombrie 1999

Semnătura

[Handwritten signature]

Anexa nr. 1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 36961
din 1 09 99.

F I S A

SCAFLETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN :

municipiul Curj - NAPOCA
strada DIMBOVITZ nr. 87
blocul scara corpurii situata la nivelul
(etajul) a) apartamentului 79
incalzirea b) INCENTRALA apa caldanta c) DA
canalizare d) DA instalatie electrica c) DA
construite din materiale inferioare f) NU

Date privind locuinta inchirata

Nr. crt.	Denumirea (incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	Camera	18,18	18,18	
2	Bucatarie	3,60	3,60	
3	Camara	0,34	0,34	
4	Baia cada	3,81	3,81	
5	Arhiva	1,45	1,45	
6	Logie	2,90	10,20	2,90
Suprafata curtea si gradina				

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceasta b)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere 1)	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Retribuția lunară, pensia sau venitul
0.	1.	2.	3.	4.	5.
1	DIRJAN EMIL	TIT.	1967		
2	DIRJAN ANISOARA	SOTIE	1969		
3	DIRJAN ANDREEA LOREDANA	FIICA	1990		

LOCATOR,

LOCATAR,

VIZAT

Serv. Juridic-contencios

Data 14 octombrie 1992

semnatura

- a) Subsol, etaj, mansarda, alte niveluri;
 b) Centrala, sobe de gaze, alte mijace de incalzire;
 c) Hidroscuinta, in cladire, in curte, in strada;
 e) Da sau nu;
 f) Da sau nu;
 g) Camera, hol, oficiu, baie, bucatarie, vestibul, camera, WC, terasa, intrau, tinda, culcar, boxa, magazie, sara, socru, etc;
 h) Se completeaza cu membrii de familie considerati ca etare potrivit Art.17 Legea 114/1996
 i) Sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPATII
NR. 77398 din 25 / 11 / 2004

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 36961 din 01 09 1999.

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 DIRYAN EMIL cu domiciliul in Cluj Napoca , str. _____ , pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999 si H.G. nr.1275/2000, O.U. NR.8/2004 ,a documentatiei de intabulare si a cererii 77398/41/19 11 2004.

Obligatia chiriasului 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 08.04.2009.

Art.3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 36961 din 01 09 1999, si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA

PRIMAR
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

DIRECTOR D.F.I.S.
STEFANIA GABRIELA FERENCZ

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:
CHIRIA CAIUS

NUMELE: DIRYAN
PRENUMELE: EMIL

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR.200802 din 19.10.2009

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de închiriere nr.36961 din 01.09.1999

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, și director economic OLIMPIA MOIGRĂDAN pe de o parte și DÎRJAN EMIL, CNI , cu domiciliul în Cluj Napoca pe de altă parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG 44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare și a cererii nr. 200802/ 09.10.2009.

Art.2. Obiectul actului aditional

- "se modifică alin.4 din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:
"se prelungește durata contractului de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str.DÎMBOVIȚEI NR.87, AP.79 , pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014".

- Se introduce următoarele articole:

- La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit căreia „ să achite cheltuielile de întreținere aferente fiecărei luni către furnizorii de servicii, sau asociației de proprietari , după caz”

-La capitolul IV se introduce clauza „ În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriei și fără intervenția instanțelor de judecată.”

Art.3. Chiria lunara este de 48,21 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr.36961 din 01.09.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
SORIN APOSTU

NUMELE:DÎRJAN
PRENUMELE:EMIL

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE
CONSILIER JURIDIC
FEREZAN BALUCA BOGDANA

DIRECTOR
DACIA-CRIȘAN

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
CAIUS CHIRIA

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
Nr. intern: 188280

ACT ADIȚIONAL NR.3
LA CONTRACTUL NR. 36961 din 01.09.1999
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

- DÎRJAN EMIL, 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,
DÎRJAN EMIL

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC
RALUCA PEREZAN

DIRECTOR DPMEP
IULIA ARDEUȘ

ÎNTOCMIT,
CAIUS CIIRLA

Nr. 251988/451/11.03.2015

ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 36961 din 01.09.1999

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 DÎRJAN EMIL, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

, în calitate de LOCATAR, convin de comun acord că prin prezentul 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.C.L. nr. 717/2000, H.C.L. nr. 209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr.251988/45/16.07.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Dâmboviței, nr. 87, ap. 79, jud. Cluj, având suprafața utilă de 31,28 m.p., cu structura formată din 1 cameră, bucatărie, cămară, antreu, baie, logie, conform Anexei 1 la actul adițional (parte integrantă din contractul de de închiriere), identificată în C.F. nr. 251016-C1-U34 Cluj-Napoca, nr. Top 23776/3/LXXIX.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 0 m.p. de teren, aflată în indiviziune, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 3 persoane, conform Anexei 1 (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 LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 48,21 lei,

calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din contractul de închiriere (Anexa 2 la prezentul act adițional).

Chiria se achită numerar la casierii Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință.

Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act 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.

Chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, așa cum sunt și vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obligațiile locatorului:

- Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Obligațiile locatarului:

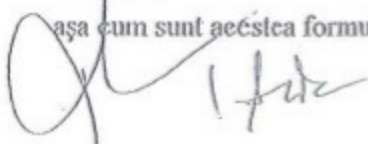
- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;
- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;
- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz (pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;
- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, pct.b așa cum sunt acestea formulate;



- impun chiriaşului să facă asigurări de daune;
- exonerarea proprietarului de obligaţiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizarea proprietarului să obţină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit intervine în următoarele situaţii:

- a) la cererea locatarului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutiv;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor precum şi oricăror alte bunuri aferentele, sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
 - în cazul în care chiriaşul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuinţă fie au un comportament care face imposibilă convieţuirea cu celelalte persoane care locuiesc în acelaşi imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinţei sau a părţilor comune;
 - dacă locatarul nu şi-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociaţia de locatari/prorietari, după caz ;
 - dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.
- c) la cererea asociaţiei de proprietari/locatari, atunci când locatarul nu şi-a achitat obligaţiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriaşului;
- d) în cazul neplăţii cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere;
- e) dacă locatarul nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006, actualizată.

În cazul neexecutării obligaţiilor, contractul se desfiinţează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriaşului şi fără intervenţia instanţelor de judecată.

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare, chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract şi a cheltuielilor comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociaţia de locatari/prorietari, după caz, până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;
- Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locaţiunii prin expirarea termenului, prin acţiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum şi din orice altă cauză şi locatorul doreşte să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze şi să-i predea liber imobilul, în termen de cel

mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Notificarea de evacuare a imobilului 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.

VILALTE CLAUZE

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

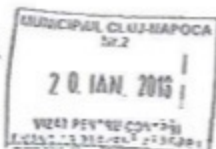
Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin
**PRIMAR
EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN**



**SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS**

19.01.2016

**D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUS**

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,
LUCIA BOȘCA**

LOCATAR

**NUMELE: DÎRJAN
PRENUMELE: EMIL**

30.03.2016.

Semnătura Dîrjan Emil

Anexa nr.1 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. 36961 din 01.09.1999

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

STR. DÂMBOVIȚEI NR.87, AP.79, situat la nivelul a) I, încălzire b) DA, apă
curentă c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite din materiale
inferioare f) NU

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERA	18,18	18,18	0,00
2	BUCĂTĂRIE	3,60	3,60	0,00
3	CĂMARĂ	0,34	0,34	0,00
4	BAIE CU CADĂ	3,81	3,81	0,00
5	ANTREU	2,45	2,45	0,00
	TOTAL	10,20		
6	BOXĂ-PIVNIȚĂ	3,62	3,62	0,00
7	LOGIE	2,90	2,90	0,00

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

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	DÎRJAN EMIL	TITULAR	1967	
2	DÎRJAN ANIȘOARA	SOȚIE	1969	
3	DÎRJAN ANDREEA-LOREDANA	FIICĂ	1990	

LOCATOR,

LOCATAR,

- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
- b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire
- c) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
- d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu
- h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 17 din Legea nr. 114/1996.
- i) soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tată, mamă, soacră, socru)
- care locuiesc și se gospodăresc împreună