

19/4.04.2023

1-102 pag.

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

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

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

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

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (6) lit. b, ale art. 363 alin. (1) și ale art. 364 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Decretului-lege nr. 61/1990, actualizat, ale Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 244/2011 și ținând cont de Procesul-vebal nr. 416990/451/23.03.2023 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, de Adresele nr. 945737/45/29.12.2022 și nr. 410289/45/21.03/2023, prin care doamna Simionaș Nastasia își exprimă acordul cu privire la actualizarea prețului de vânzare și modul de achitare a acestuia;

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

Art. II. Se aprobă modificarea art. 3. (1) al Hotărârii nr. 640/2019, în sensul că prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, stabilit de

către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, la data de 23.03.2023, este de 93.000 de euro și va fi achitat în rate lunare, pe o perioadă de 25 de ani, cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 11 alin. 2 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

„ d) 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.”

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

Art. V. 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 5411 / 07.12.2022

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP REZIDENȚIAL:

- Apartament cu 3 camere -
situat în

Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj, cod poștal
400682



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

- Decembrie 2022 -



Andrei Nita

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 23814228 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12622/2013

Cod IBAN: RO30 BROE 3105 9213 7198 3100 | Banca BIRD OSG | Capital social 50.000 RON

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA						
Scopul evaluării	Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață, în vederea vânzării, a apartamentului nr. 35, situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, înscris în C.F. nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, identificat cu nr. topografic 23457/S/XXXV.						
Proprietar	STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca – cotă actuală 1/1						
Data inspecției	07.12.2022						
Data evaluării	07.12.2022						
Tipul proprietății	Rezidențial - Apartament cu 3 camere						
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj, cod poștal 400682						
Descriere conform CF (Proprietar(i), Numar cadastral/topo, Numar Carte Funciara)							
Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad. / Top.	Adresa conform CF	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafețe (mp)	
						Su apartament	Su balcon
A1	261131-C1-U35 Cluj-Napoca	Top.: 23457/S/XXXV	Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj	Apartament nr. 35, compus din: 3 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament, cu suprafața utilă de 55,56 mp, un balcon de 2,85 mp, cu părți indivize comune în cotă de 28/1000 părți. Teren în folosință în cotă de 18/640 părți.	STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca - cota actuală 1/1	55,56	2,85
Lista actelor de proprietate		Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca Fișa suprafeței locale Relevu apartament [A se vedea Anexe]					
Situția / utilizarea actuală a imobilului		Situția ocupanților: Ocupat de chiriaș Contracte de concesiune / închiriere / comodat: -					
Suprafețe (mp)	Apartament	55,56 mp, la care se adaugă un balcon de 2,85 mp					
	Teren	Teren în folosință în cotă de 18/640 părți.					
Descrierea zonei și a amplasamentului		Proprietatea este amplasată în cartierul Mănăștur, pe Aleea Moldoveanu, nr. 17, la aprox. 300 ml de Winmarkt și alte puncte de interes ale cartierului. În zonă se regăsesc case, preponderent blocuri cu regim de înălțime P+4E-P+8E, biserici și școli, grădinițe, farmacii, numeroase magazine la parter de imobil, supermarket-uri, sedii bancare, Cinema Dacia, stații de transport în comun etc. Proprietatea are un regim de înălțime S+P+4E și este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele localității. Accesul este facil, realizându-se din strada Aleea Moldoveanu - drum public, cu o bandă pe sensul unic de mers, asfaltat, cu utilități complete.					
Anul construirii (anul PIF)		1977					
Tip construcție (structura)		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 (la apartamentul subiect) 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	
Descriere apartament evaluat (inclusiv instalații aferente, finisajele construcției, gradul de depreciere)	TÂMPĂRIE: Exterioară: din lemn cu geam din sticlă; Interioară: lemn/lemn cu geam din sticlă; Ușa de acces în apartament este metalică – tip antiefracție; FINISAJE: La data inspecției, apartamentul avea finisaje clasice-inferioare, astfel: Pardoseli: gresie în baie, linoleum + covoare în restul încăperilor, ; Pereții au zugrăveli lavabile în camere și pereți placați parțial cu faianță în baie și bucătărie (zugrăveli deteriorate pe alocuri). INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE: De la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii; INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE: Încălzire centralizată – termoficare, se realizează cu ajutorul regiștrilor metalici. Instalații, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ/CANALIZARE: De la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii. INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE: De la rețeaua municipală, existente, funcționale. Alimentează aragazul. NECESAR DE INVESTIT: Nu este cazul.	
În cazul clădirilor în curs de execuție: - gradul de finalizare a construcției -valoarea costurilor de finalizare a construcției	Nu este cazul	
Descriere teren	Deschidere la Aleea Moldoveanu, drum public	
Accesul către proprietate:	Tip drum de acces <input checked="" type="checkbox"/> Public – Aleea Moldoveanu <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	
Utilități edilitare existente în zona sau pe proprietate. Distanța față de	Tip rețele / instalații	Distanța
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/> Pe proprietate
	Incalzire	<input checked="" type="checkbox"/> Pe proprietate
	Alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> Pe proprietate

utilitati.	Alimentare cu gaz metan	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
Abateri de la CF:	Nu sunt		
Exista modificări interioare	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<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 prezintă risc major la acțiuni de natură seismică; și nu face parte din lista monumentelor istorice sau a clădirilor de patrimoniu.		

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

Evaluator:



NEOCONSULT
VALUATION




MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat EPI, ȘUFANĂ MARIUS

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Licența 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

Licența Nr. 19092

Valabil 2022

ANEVAR



PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

Data: 07.12.2022

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

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

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

Nr. carte	3913
Zona	13
Local	01
Anul	2015

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, nr. ap.

35

Parti comune: Fundațiile, terenul, subsolul, casa scării, uscătorii, instalațiile de apă, canal, electrice, încălzire

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cota teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 23457/S/XXXV	-	55,56	28/ 1000	18/ 640	Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 saș, degajament, 1 balcon cu S de 2,85 mp, cu Su = 55,56 mp, cu p.l.c. 2,8/100 din cf. col. 136774. Teren în folosință 18/640 parte

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
157447 / 06.11.2014 Act administrativ nr. 357184/451, din 30.10.2014, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, act administrativ nr. LEGEA DE INVENTAR/31-12-2013 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 420893/451/24-11-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act normativ nr. HG 969/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 213/12-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; act normativ nr. HOT. 548/08-07-1999 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 10/19-02-1991 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) STATUL ROMÂN, în administrarea	
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezembrăzările dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

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

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

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

Data de referință a evaluării este 07.12.2022. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4.9126. Inspecția proprietății a fost realizată în 07.12.2022, în prezența proprietarilor. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Raportul de evaluare a fost 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 : 93.000 EUR, echivalent 456.872 lei
- Abordarea prin venit: 94.800 EUR, echivalent 465.714 lei

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

93.000 EUR (echivalent 456.872 lei)

- Valoarea este cu TVA

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

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


NEOCONSULT
VALUATION





Evaluator:

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



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



CUPRINS

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

Identificarea și competența evaluatorului

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (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.

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16641

Evaluator autorizat EPI, EPI ȘUFANĂ MARIUS

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Legea Nr. 16441

17 Iulie 2022

Declarația EPI

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

Declarația EPI

ANEVAR

NEOCONSULT
VALUATION



Andrei Nuta

Subiectul Evaluării

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

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

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

Scopul Evaluării

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

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

Drepturi De Proprietate (Conform Documente Avute La Dispozitie)

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

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

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

	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE	<table border="1"> <tr><td>Nr. Cartea</td><td>26113</td></tr> <tr><td>Zona</td><td>87</td></tr> <tr><td>Local</td><td>08</td></tr> <tr><td>Anul</td><td>2015</td></tr> </table>	Nr. Cartea	26113	Zona	87	Local	08	Anul	2015
Nr. Cartea	26113									
Zona	87									
Local	08									
Anul	2015									
ANCP <small>AGENCIILE NATIONALE DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA</small> Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca										

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

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

Nr. CrL	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Top.: 23457/S/XXXV	-	55,56	28/1000	18/640	Ap. nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament, 1 balcon cu o suprafață de 2,85 mp, cu o suprafață utilă de 55,56 mp, cu părți indivize comune în cota de 28/1000 părți. Teren în folosință 18/640 parte.

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrisii privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
157447 / 06.11.2014 Act administrativ nr. 357204/453, din 30.10.2014, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, act administrativ nr. 12554 DE INVENTAR/31-12-2013 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 420829/453/24-11-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; act normativ nr. HG 969/2002/08-02-2006 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, act normativ nr. 213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; act normativ nr. HOE 548/98-07-1999 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 18/10-02-1994 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI.	
D1: Inscrisura, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

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

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

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

Inscrieri Privitoare La Sarcini

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

C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Utilizarea Evaluării

Estimarea valorii pentru informarea clientului PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUM 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 [VS – 104], fiind definită astfel:

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

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

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

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

Amploarea Investigațiilor

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
 - o Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca;
 - o Fișa suprafeței locative;
 - o Relevu apartament.
- 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 cailor 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 de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, în care este înscrisă proprietatea subiect, apartament nr. 35, cu nr. Top.: 23457/S/XXXV, deținută de STATUL ROMÂN, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca - cotă actuală 1/1.

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

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

Client

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

Destinatar

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

Data Evaluării

07.12.2022

Data Inspecției

07.12.2022

Moneda Raportului

Conform solicitării clientului, opinia exprimată în prezentul raport este prezentată în lei și euro, conversia realizându-se la cursul oficial BNR, valabil la data evaluării – 4,9126 lei / euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite [rate, leasing etc.].

Informații și Surse de Informații Utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

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

B. Informații la care are acces evaluatorul

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

Bibliografie de specialitate.

Ipoze semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

1. Ipoze semnificative:

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

facut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai buna utilizare a sa iar 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, neexpușe 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.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății [schite neavizate OCPI/ANCPI, extras de carte funciară]; evaluatorul nu are

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

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

- Nu sunt

Responsabilitatea Față De Terți

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

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

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

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

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

Clauza de Nepublicare

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

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

Abateri de la Standarde

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

PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR

Identificarea Proprietății. Descriere Legală Conform Documente

Ocupanți. Contracte de concesiune. Contracte de închiriere

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

Conform extrasului CF, proprietatea este liberă de sarcini.

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

Am avut la dispoziție:

- Extras de CF nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca;
- Fișa suprafeței locale;
- Relevu apartament.

Date Privind Zona, Vecinătățile Și Localizarea.

Municipiul Cluj-Napoca este situat în zona centrală a Transilvaniei, având o suprafață de 179,5 km². Situat în zona de legătură dintre Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei, orașul este plasat la intersecția paralelei 46° 46' N cu meridianul 23° 36' E. Se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadăș și, prin anumite prelungiri, pe văile secundare ale Popeștiului, Chintăului, Borhanciului și Popii.

În prezent, Municipiul Cluj-Napoca este împărțit în 23 de cartiere, unele dintre ele având și propria primărie de cartier. Ele sunt dispuse circular, în jurul centrului. Orașul a beneficiat de o extindere majoră în ultimii ani, mai ales până în 2009, când pe baza construcțiilor masive care au avut loc s-au format noi cartiere sau zone de locuit la case sau blocuri – ansambluri rezidențiale.¹

Disponerea cartierelor clujene în 2006



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

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

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

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

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

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

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

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

Localizarea proprietății la nivelul localității este prezentată după cum urmează:



Sursa: www.googlemaps.ro

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

Identificarea Zonei în Localitate. Tipul de Dezvoltare al Zonei

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

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

Istoria cartierului merge departe în timp, până în secolele IX – X, când în jurul dealului unde se afla Biserica Calvaria, construită ca mănăstire benedictină, începe să se formeze satul Manastur. Potrivit cărților de istorie, Mănăşturul a fost atestat documentar încă din anul 1063.

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

Întreaga populație a satului Manastur deservea abatia și era formată în mare parte din țărani agricultori. Numele satului și a cartierului de azi are la origine termenul maghiar „monostor”, care înseamnă mănăstire. În 1895, „satul mănăstirii” se unește cu Clujul, iar în 1965 începe demolarea caselor, pentru a se construi noul cartier muncitoresc de blocuri, după proiectele unor arhitecți nord-coreeni. Acesta nu a fost însă sfârșitul său, dimpotrivă: precum pasărea Phoenix, cartierul Mănăştur a renascut din propria sa cenusa și este astăzi cel mai mare cartier rezidențial din Cluj.

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

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

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

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

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

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

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

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

În 2007 s-a construit Polus Center, cel mai mare centru comercial din Cluj și cel mai mare complex multifuncțional pe un singur nivel din țară, cu o suprafață de 61.000 metri pătrați, transformând Mănășturul într-un important cartier comercial al orașului.

În afara de Biserica Calvaria, o atracție turistică poate fi cartierul în sine, unde se poate vedea un exemplu etalon de arhitectură stalinistă.

Cartierul Mănăștur se învecinează, dintre cartierele vechi ale orașului, cu Centru, Plopiilor și Grigorescu, iar dintre cartierele noi, cu Europa.

Cartierul Mănăștur are o infrastructură bine dezvoltată, reprezentată de străzi asfaltate, cu trotuare largi și spații verzi.

La capitolul mijloace de transport cartierul Mănăștur stă foarte bine. Există linii directe spre toate zonele Municipiului Cluj Napoca - Centru, Zorilor, Mărăști, Gheorgheni, Grigorescu, B-dul Muncii etc., atât autobuze, troleibuze cât și linii de tramvai. Pentru locuitorii Cartierului Mănăștur sunt disponibile și câteva stații de taximetre.

Cele mai importante artere de circulație sunt: Calea Florești și Calea Mănăștur care se continuă cu str. Moșilor, B-dul . 21 Decembrie și str. Aurel Vlaicu, traversând astfel Municipiul Cluj Napoca și asigurând legătura cu cele mai îndepărtate zone ale orașului.

În Mănăștur predomină blocurile de apartamente, lucru justificat de perioada în care a fost construit (anii '80).

Locuitorii cartierului Mănăștur beneficiază de o gamă largă de servicii și facilități: primărie de cartier, grădinițe, școli, biserici, o piață agro-alimentară și centre comerciale (Billa, Profi, Penny, etc), farmacii, spitale, clinici private, hoteluri și pensiuni, restaurante și baruri, bănci, oficii postale, etc.

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

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

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

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

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

Localizarea proprietății la nivelul zonei este prezentată după cum urmează:



Sursa: www.googlemaps.ro

Riscuri De Mediu

Nu este cazul.

Rețele de utilități exterioare

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

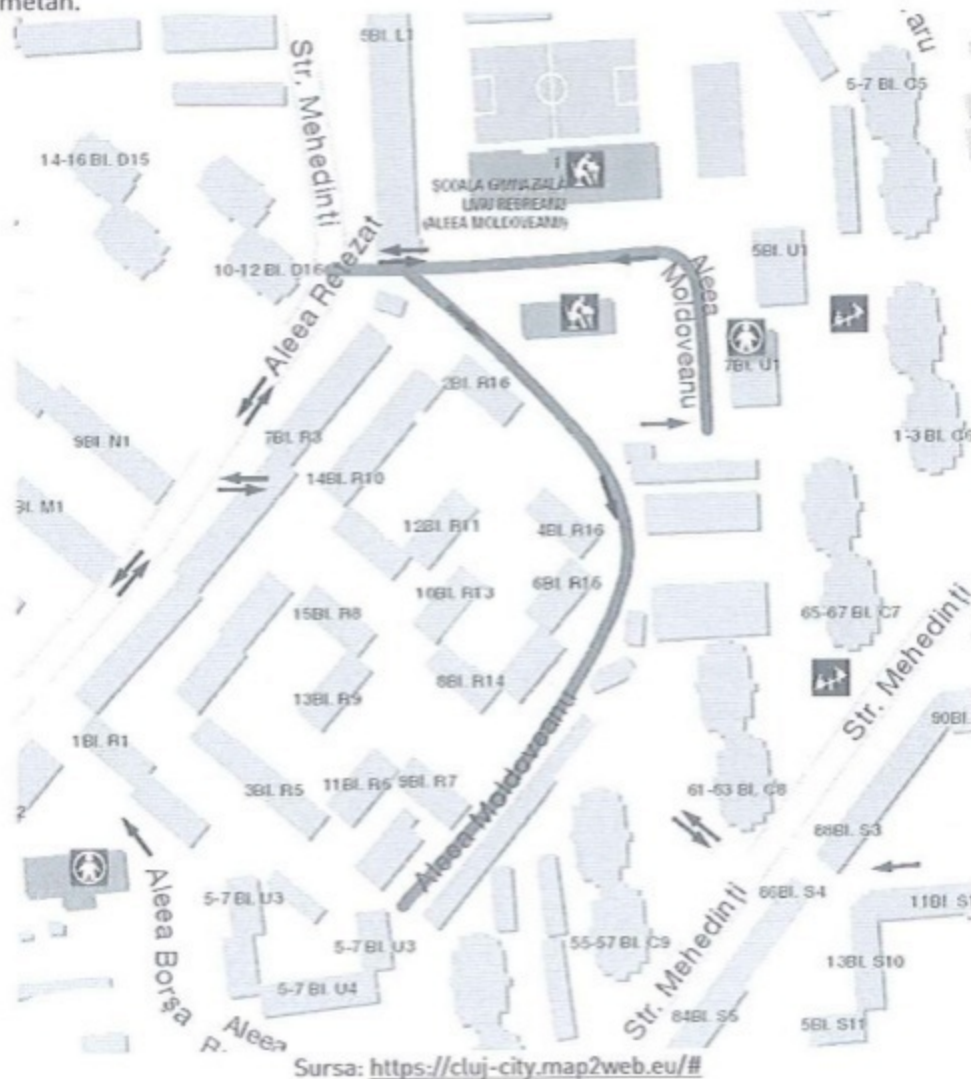
Utilități pe amplasament și de care dispune imobilul colectiv: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

Acces

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



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

Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Suprafețele proprietății evaluate

Descrierea constructivă a imobilului aparținător este următoarea:

Infrastructură: Fundații din beton armat;

Structură de rezistență: în cadre din beton armat;

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

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

Analiza Pieței Imobiliare

Piață imobiliară

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

Participanții de pe această 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.

Cu toate că au crescut vânzările de apartamente din unele județe, în octombrie față de cele din luna septembrie, totuși la nivelul întregii țări vânzările de proprietăți imobiliare au fost în ușoară scădere atât față de cele din luna precedentă, cât și față de cele din perioada similară a anului trecut. În a doua lună de toamnă au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 59.927 de imobile. Numărul lor este mai mic cu 3% față de cel din septembrie și mai mic cu 1,5% față de cel din octombrie anul trecut.

În ceea ce privește numărul de apartamente vândute, acesta a fost mai mic în octombrie cu circa 4% atât față de septembrie cât și față de octombrie anul trecut.

Totuși, față de luna precedentă în octombrie au crescut vânzările de apartamente din București, Brașov, Cluj, Ilfov și Bihor – dintre județele din Top 10 al celor mai mari vânzări.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în octombrie 2022, în București – 13.315, Ilfov – 3.687 și Brașov – 3.126.

Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Olt – 136, Călărași – 269 și Alba – 294.

Numărul ipotecilor, la nivel național, în octombrie 2022, a fost de 22.267, cu 2.739 mai mic față de octombrie 2021.

Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 5.937, Timiș – 1.754 și Ilfov – 1.652. La polul opus se află județele Sălaj – 37, Covasna – 50 și Gorj – 61.

Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în a zecea lună a anului 2022 sunt Dolj – 1.053, Buzău – 866 și Galați – 723, potrivit ANCPI.³

Prețul locuințelor din țara noastră a scăzut în medie, la nivel național, cu 1,8% în trimestrul III față de cele trei luni anterioare.

Este primul trimestru în care se înregistrează o scădere a prețurilor locuințelor, după 7 trimestre consecutive de creștere.

Totuși, în orașe mari precum Timișoara, Brașov sau Iași au fost și creșteri.

„Ultimele trei luni au fost marcate pe de-o parte de o revenire a tranzacțiilor, după șocul războiului care a destabilizat considerabil piața rezidențială în trimestrul al II-lea, iar pe de altă parte de îngrijorările generate de creșterea costului finanțării.

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

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

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

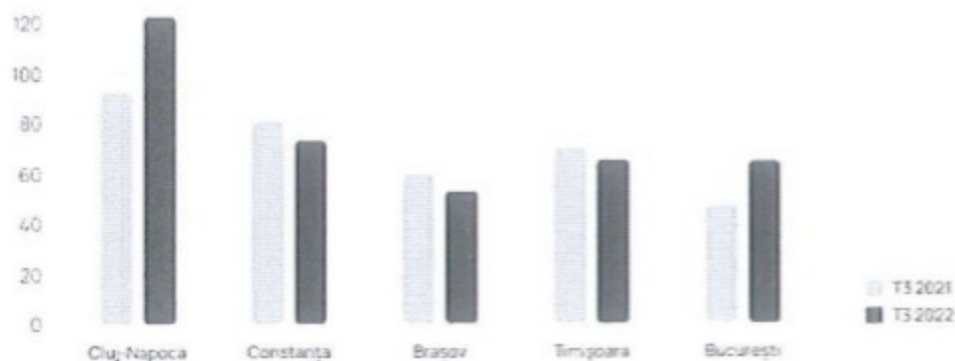
Având în vedere perioada medie de vânzare pentru un apartament, Brașov poate fi considerat, în momentul de față, drept cea mai activă piață pe plan național. Brașov este urmat, din acest punct de vedere, de București, Timișoara, Constanța, și, respectiv, Cluj-Napoca, arată raportul, care precizează că,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

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

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

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

PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



Sursa: Imobiliare.ro

Concluzii:

- Piața se reechilibrează după cea mai supraîncălzită 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 vânzătorii.
- 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.

⁴ <https://arenaconstruct.ro/prețul-locuintelor-prima-scadere-dupa-7-trimestre-consecutive-de-crestere/>

⁵ <https://actualdecluj.ro/in-orasul-cu-cea-mai-scupa-piata-imobiliar-din-romania-proprietarii-stau-peste-3-luni-pana-sa-si-vanda-locuintele-cel-mai-mare-interval-din-tara/>

- 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 profesioniștilor imobiliari, vânzătorii se ghidează la stabilirea prețului cerut de anunțurile existente, și nu după prețurile de tranzacționare, ceea ce duce la blocaje în piață din cauza așteptărilor nerealiste.

Definirea pieței specifice

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). 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.⁴

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

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

- cea a proprietăților de tip apartament cu 3 camere și/sau cu suprafețe și dotări similare sau asimilabile (cu utilizare rezidențială) din zona proprietății evaluate și zone asimilabile;
- construcții vechi;
- bine întreținute;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Cererea

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

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

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

⁴ <https://www.monitorulcj.ro/economie/103201-pretul-mediu-de-vanzare-al-apartamentelor-in-cluj-napoca-a-fost-2394-euromp-util-in-septembrie>

- Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori cu venituri medii, cu acces la finanțare, care doresc o proprietate la standarde bune și amplasată într-o zonă favorabilă pentru utilizare rezidențială.
- 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.⁷

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

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

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

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

Apahida, cu -2,4%, până la un preț mediu de 1.259 euro/mp

Florești, cu +2,44%, până la nivelul de 1.299 euro/mp

Baciu, cu +0,71% până la nivelul de 1.423 euro/mp

Cartierele cu apartamente cu prețuri medii

În cartierele cu prețuri medii (1.501 – 2.000 euro/mp), prețul pe mp la apartamentele de vânzare a variat:

Dâmbul Rotund, cu -0,59%, până la 1.687 euro/mp

Iris, cu +5,82%, până la 1.781 euro/mp

Someșeni, cu +2,09%, până la valoarea de 1.859 euro/mp

Mănăștur, cu +0,63%, până la 1.911 euro/mp

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

Cartierele cu apartamente cu peste 2.000 euro/mp

Pe cel de-al treilea segment de cartiere, cu prețuri peste 2.000 euro/mp, pe zona rezidențială – apartamente de vânzare, avem următoarele variații:

Gruia, cu -0,32% până la 2.163 euro/mp

Grigorescu, cu +1,72%, până la nivelul de 2.241 euro/mp

Semicentrală, cu -0,04%, la valoarea de 2.258 euro/mp

Mărăști, cu +2,06 %, până la 2.277 euro/mp

Zorilor, cu 1,03%, până la nivelul de 2.350 euro/mp

Bună Ziua, cu -8,95%, până la nivelul de 2.336 euro/mp

Între Lacuri, +1,85%, până la valoarea 2.127 euro/mp

Gheorgheni, cu -4,39%, până la 2.289 euro/mp

Andrei Mureșanu, cu +11,58%, până la valoarea de 2.756 euro/mp

Borhanci, cu -2,26, până la valoarea de 2.465 euro/mp

Plopilor, cu -1,07%, până la 2.503 Euro/mp

Sopor, cu +9,71%, până la valoarea de 2.553 euro/mp

Europa, cu -0,04%, până la 2.605 euro/mp

Potrivit specialiștilor în imobiliare, în zona Centrală nivelul prețurilor a atins un nou nivel record de 2.884 euro/mp, în creștere cu +10,75% față de luna precedentă, poziționându-se astfel pe locul 1 pe podiumul celor mai scumpe cartiere din Cluj în luna octombrie.

Numărul autorizațiilor de construire eliberate în județ a urmat un trend constant ascendent în ultimii cinci ani, mai puțin în atipicul an 2020, arată o analiză a numărului de autorizații de construire și certificate de urbanism eliberate în primele nouă luni din 2022, respectiv a evoluției acestor acte urbanistice în ultimii cinci ani, realizată la nivelul Consiliului Județean Cluj.

Astfel, în primele trei trimestre ale anului în curs, Consiliul Județean a eliberat 536 de autorizații, în creștere cu peste 14% față de aceeași perioadă a anului trecut, respectiv cu 49% față de 2020 – an atipic din cauza restricțiilor pandemice și a prelungirii valabilității acestor categorii de acte. De altfel, cu excepția anului 2020, numărul autorizațiilor a urmat un trend constant ascendent, spun reprezentanții CJ.

Și în ceea ce privește certificatele de urbanism, Consiliul Județean a înregistrat o creștere a numărului de acte emise. Astfel, excluzând anii 2020 și 2021 când s-au înregistrat volume fluctuante determinate de situația pandemică, numărul de certificate eliberate în ultimii cinci ani a cunoscut o evoluție evidentă. Dacă în primele nouă luni din 2018 au fost eliberate 968 de certificate, în cursul acestui an, până la 30 septembrie, Consiliul Județean a emis 1274 de asemenea acte, în creștere cu aproape 32%.⁸

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

Județul din țară cu cea mai scumpă piață imobiliară din țară e depășit de alte județe la numărul de locuințe în clădiri pentru care au fost emise autorizațiile de construcție în octombrie.

Conform datelor Institutului Național de Statistică în Cluj au fost emise în septembrie un număr de 113 autorizații pentru clădiri rezidențiale, vasta majoritate pentru locuințe individuale, căci numărul total al

⁸ <https://actualdecluj.ro/numarul-de-autorizatii-de-construire-eliberate-pentru-construcii-in-judetul-cluj-a-crescut-cu-14-in-primele-noua-luni-ale-anului/>

⁹ <https://actualdecluj.ro/chiriile-cresc-in-continuare-la-cluj-proprietarii-cer-pe-un-apartament-cu-doua-camere-cu-20-mai-mult-decat-anul-trecut-raport/>

locuințelor din aceste clădiri pentru care au fost emise autorizațiile în octombrie ajunge la 123. La acest capitol Clujul e depășit de Iași cu 176 locuințe autorizate, Suceava cu peste trei sute, Constanța cu peste patru sute, Timiș cu aproape șase sute, Bihor cu 150, Maramureș cu 152, Alba cu 170, Brașov cu 264, Sibiu cu aproape 250 și Ilfov cu aproape 1.400 de locuințe autorizate – și, bineînțeles, București cu peste 2.100.

În luna octombrie în țară s-au eliberat 3.290 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 15,2%, față de luna septembrie 2022 și cu 22,8 %, față de luna octombrie 2021.¹⁰

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

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

Piața imobiliară din România este fragmentată, arată și cea mai recentă analiză a ValorEasy: 13 din cele 41 de județe plus municipiul București au cunoscut în primele 9 luni din 2022 scăderi ale volumului vânzărilor. Din cele mai lichide piețe ale țării, doar București are un avans de 9% (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 2021.¹¹

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari centre regionale analizate a fost, în T3 2022, cu 26,7% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 19.170 de oferte unice.

Pe de altă parte, în topul clasamentului orașelor cu cele mai multe proprietăți oferite spre închiriere, se află București (9.670 de oferte unice), aici înregistrându-se o contractare a numărului de oferte, în scădere anuală cu -29%. Pe locul secundar se află Cluj-Napoca, cu 2.940 de oferte, în scădere cu -30,7%. Scăderi ale numărului de proprietăți listate la închiriere s-au înregistrat și Timișoara, unde au fost publicate 2.790 de proprietăți, în scădere cu 21,4% față de perioada similară a anului anterior. Pe următoarele locuri în clasament se află: Iași, cu 1.600 de proprietăți listate (-22%), Brașov, cu 1.100 de proprietăți listate (-28,5%) și Constanța, cu 1.70 de proprietăți (-9%).¹²

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

Echilibrul

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, 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

¹⁰ <https://actualdecluj.ro/judetul-din-tara-cu-cea-mai-scuppa-piata-imobiliara-din-tara-e-depasit-de-alte-judete-la-numarul-de-locuinte-in-cladiri-pentru-care-au-fost-emise-autorizatiile-de-construcție-in-octombrie/>

¹¹ <https://actualdecluj.ro/rezidentiale-de-cluj-napoca-preturile-medii-cerute-pe-apartamentele-din-oras-au-ajuns-la-2400-de-euro-in-trimestrul-iii-cele-mai-mari-din-tara-locuintele-sunt-mai-scumpe-cu-22-fata-de-acum-un-an-cl/>

¹² <https://actualdecluj.ro/rezidentiale-de-cluj-napoca-preturile-medii-cerute-pe-apartamentele-din-oras-au-ajuns-la-2400-de-euro-in-trimestrul-iii-cele-mai-mari-din-tara-locuintele-sunt-mai-scumpe-cu-22-fata-de-acum-un-an-cl/>

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/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAHI101VF?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

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

122.000 €

Cluj Napoca ca oră de lucru - 2000 m

Apartment 3 Rooms | 2 Floors | Decomanded | Manastur | Zone Bucegi



0748 760 760
Apartment 3 Rooms

Wix

Wix Imobiliare

Wix Imobiliare

Trimite mesaj

Trimite linkul unei prețuri pe:



Descriere

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

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

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

Confortul termic este asigurat prin centrala termica proprie, cat si prin izolatiile si extinderea a incalzirii.

La nivel de finisaje regasim: greseli, fasinta parchet, geamuri termopan usa metalica, etc.

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

Apartamentul se vinde nemoblat si neutrat, oferind posibilitatea noilor proprietari de a-l amenaja dupa bunul plac.

Specificații

ID Anunt: 49441574

Actualizat: 12/11/2022

Nr. camere:	3	An construcție:	1980
Suprafață utilă:	62 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	74 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regimul etaj:	P+4E
Confort:	1	Nr balcon:	1
Etaj:	Etaj 2/4		
Nr. bii:	1		

UTILITĂȚI

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

DOTĂRI

Alte spații utile: Debara
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Nemobilat
Dotări imobil: Interfon

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

mediat

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usi interioare: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolări termice: Bloc izolat termic
Poduri: Gresie, Parchet
Pereti: Faanta, Vopsea lavabila

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

C2 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAH101C2?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

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

99.000 €

Cluj Napoca, zona Manastur - Terenant



0748 760 760
Aplică pe iOS

Win

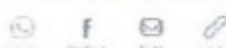
Win Imob - Are

Win Imob - Are

Win Imob - Are

Trimite mesaj

Trimite întrebarea prin po-



Descriere

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

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

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

La nivel de finisaje, imobilul dispune de: gresie, faianta, parchet din lemn masiv, geamuri termopan, pereți cu vopsea lavabila. Confortul termic este asigurat de centrala termica proprie si sustinut de izolatia inter-oara si exter-oara.

Apartmentul este situat intr-o zona linistita, ferita de trafic, in apropiere se gasesc magazine, unitati de invatamant, locuri de joaca pentru copii, farmacie si la o distanta mica statii mijloacelor de transport in comun.

Specificatii

ID Anunt: XAH101C2

Actualizat: 03.10.2022

Nr. camere:

3

Ani constructie:

1990

Suprafata utila:

54 mp

Structura rezistenta:

beton

Suprafata construita:

64,8 mp

Tip imobil:

bloc de apartamente

Compartimentare:

semidecomandat

Regimul de proprietate:

P+10E

Confort:

2

Nr. locuri parcare:

1

Etaj:

Parter / 10

Nr. balcoane:

1

Nr. bds:

1

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Usi interioare: Lemn
Usa intrare: Lemn
Izolatii termice: Bloc izolat termic, Interior
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Alte spații utile: Depozit
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Nemobilat
Dotari imobil: Interior

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate
Iluminat străzi

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

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

Apartment de vanzare in cartierul Manastur

113.000 €

2: Manastur, zona McDonald's

0751 102 404



0751 102 404



NEO Mob-Ro
IMOBILITATE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Apartment de vanzare

3 camere

Manastur, zona McDonald's

758 mp

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

Specificatii

DAUJUT XBRF100E3			NOIULIUT12334022
Nr. camere	3	An constructie	1974
Suprafata utila	58 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Suprafata construita	72.5 mp	Regimul folos	P+4E
Compartimentare	semidecomandat	Nr balconi	1
Confort	1		
Etaj	Etaj 3/4		
Nr bai	1		

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Stare interior: Bună
Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolati termice: Bloc izolat termic
Podele: Gresie, Parchet
Pereți: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Bucătărie: Fierăstră mobilă
Condiționare: Contor caldura, Contor gaz, Apometre
Mobilă: Partea
Dotări imobiliare: Interfon

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Ferestre cu geam termopon: Lemn
Usă intrare: Metal
Izolati: termice: Exterior
Podele: Parchet
Pereti: Var

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Complet
Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigider, Aragaz
Dotari ambal: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate
Luminat străzi

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

Unitate de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile			
		1	2	3	4
Preț/Oferță (Euro)		122,000	99,000	113,000	112,500
Link comparabilă		https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj- napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAH101VF?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj- napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAH101C2?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj- napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XBRF100E3?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj- napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAR9103P3?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460
Tipul comparabilei		Oferță	Oferță	Oferță	Oferță
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 Mănăstur	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur	Cartier Mănăstur
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, jud Cluj	Zona strazii Bucegi	Zona Centrul comercial Big	Zona McDonalds. Mănăstur	Zona Minerva
Localitate	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	Cluj-Napoca
Caracteristici fizice					
Tip apartament	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat
Număr camere	3	3	3	3	3
Etaj	3	2	Parter	3	3
Număr nivele imobil	S+P+4E	P+4E	P+4E	P+4E	P+4E
Finisaje	Clasice Inferioare (gresie în baie, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic)	Medii - inferioare (izolație bloc)	Medii - inferioare (izolație bloc)	Medii (izolație bloc)	Clasice (izolație bloc)
Încălzire/apă caldă proprie	Termoficare	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Vechime/an construcție	1977	1980	1980	1974	1973
Arie utilă	55.56	62	54	58	60
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Dotări non-imobiliare/ Anexe	Nu/Balcon de aprox. 2.85 mp	Nu/balcon	Fără/Balcon de 12 mp	Mobilat și utilat/Balcon	Mobilat și utilat clasic/balcon de 4 mp
Preț/mp Au (Euro)		1967.74	1833.33	1948.28	1875.00

Grila de comparații este următoarea:

	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Cartier Mânăștur	Cartier Mânăștur	Cartier Mânăștur	Cartier Mânăștur	Cartier Mânăștur
Pret/Oferță vânzare		122,000	99,000	113,000	112,500
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		-6.100	-4.950	-5.650	-5.625
Pret de vânzare ajustat		115,900	94,050	107,350	106,875
COMPONENTE NON-IMOBILIARE/Anexe	Nu/Balcon de aprox. 2.85 mp	Nu/balcon	Fără/Balcon de 12 mp	Mobilat și utilitat/Balcon	Mobilat și utilitat clasic/balcon de 4 mp
Ajustare totală estimată		0	-4.575	-3.000	-1.500
Pret ajustat		115,900	89,475	104,350	105,375
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0	0
Pret ajustat		115,900	89,475	104,350	105,375
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată
Ajustare totală condiții de finanțare		0	0	0	0
Pret ajustat		115,900	89,475	104,350	105,375
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0	0
Pret ajustat		115,900	89,475	104,350	105,375
CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE					
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare totală cheltuieli imediate după cumpărare		0	0	0	0
Pret ajustat		115,900	89,475	104,350	105,375
Condiții de plată (timpul)					
Condiții de plată (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare totală condiții de plată		0	0	0	0
Pret ajustat		115,900	89,475	104,350	105,375
LOCALIZARE					
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, ap. 35, Jud Cluj	Zona strazii Bucegi	Zona Centrul comercial Big	Zona McDonalds, Mânăștur	Zona Minerva
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală localizare		0	0	0	0
Pret ajustat		115,900	89,475	104,350	105,375
CARACTERISTICI FIZICE					
Tip apartament	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat
Ajustare unitară		-5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare totală tip apartament		-5.75%	0	0	0
Etaj	3 din S+P+4E	2 din P+4E	Parter din P+4E	3 din P+4E	3 din P+4E
Ajustare procentuală		0%	5.00%	0%	0%
Ajustare totală etaj		0	4.474	0	0
Finisaje	Clasice Inferioare (gresie în baie, linoleu în restul încăperilor, tâmplărie exterioară din lemn cu geam din sticlă - clasic)	Medii - Inferioare (izolație bloc)	Medii - Inferioare (izolație bloc)	Medii (izolație bloc)	Clasico (izolație bloc)
Ajustare unitară sau procentuală		-100.0 €/mp	-100.0 €/mp	-150.0 €/mp	-70.0 €/mp
Ajustare totală finisaje		-6200	-5.400 €	-8.700 €	-4.200 €
Încălzire/apă caldă proprie	Termoficare	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare unitară		-1%	-1%	-1%	-1%
Ajustare totală încălzire/apă caldă proprie		-750	-750	-750	-750
Vechime - an construcție	1977	1980	1980	1974	1973
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală vechime		0	0	0	0
Pret ajustat		103.155	87.799	94.900	100.425
Aria utilă sau număr de camere	55.56	62.00	54.00	58.00	60.00
Ajustare totală aria utilă sau număr de camere		-9.843	2.536	-3.992	-7.431
Pret ajustat		93.512	90.335	90.908	92.994
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Corecție totală caracteristici economice		0	0	0	0
Pret ajustat		93.512	90.335	90.908	92.994
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
Pret ajustat		93.500	90.000	90.900	93.000
Ajustare totală netă		22.388	3.715	16.442	13.881
Ajustare totală netă (%)		19%	4%	15%	13%
Ajustare totală brută		22.388	17.735	16.442	13.881
Ajustare totală brută (%)		19.32%	18.86%	15.32%	12.99%
Opinie abordare prin plată	456,872 lei		Anexa/dependințe		
	93,000 eur		Garaj	0 eur	
	1673.87 eur/mp		Loc de parcare subteran	0 eur	
	4.9126 Curs		Pivnița	0 eur	
	7-Dec-22 Data evaluării		Balcon	0 eur	
TOTAL PROPRIETATE	456,872 lei				
	93,000 eur				

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tip comparabilă: Comparabilele au fost ajustate pentru ofertă, ținându-se cont de disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare la nivelul fiecărei comparabile identificate.
- Componente non-imobiliare: Comparabilele 2 și 4 au fost ajustate negativ cu 1.500-3.000 de euro deoarece erau mobilate și utilate (în funcție de calitatea mobilierului și gradul de mobilare a apartamentului). Comparabila 2 dispune de un balcon mult mai mare decât cel al subiectului evaluat, astfel că, a fost ajustată negativ pentru diferența de suprafață (500 euro/mp);
- Drept de proprietate:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare 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
 - Comparabila 1 a fost ajustată negativ cu 5% deoarece are o compartimentare decomandată, cotate mai bine pe piața specifică decât compartimentarea subiectului evaluat, care este semidecomandată;
- Caracteristici fizice: etaj
 - Comparabila 2 a fost ajustată pozitiv deoarece este situată la parterul imobilului din care face parte, în timp ce, subiectul evaluat este 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 + situate în blocuri izolate termic;
- Caracteristici fizice: Încălzire
 - Comparabilele s-au ajustat negativ cu 750 euro deoarece dispun de centrală termică proprie, în timp ce, subiectul evaluat are încălzire centralizată - termoficare și nu dispune de CT proprie;
- Caracteristici fizice: vechime construcție de bază:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: arie utilă
 - Comparabilele s-au ajustat pozitiv/negativ pentru diferențele de suprafață față de proprietatea evaluată (pozitiv cele cu suprafață mai mică, negativ cele cu suprafață mai mare), ajustarea fiind efectuată ținând cont de dimensiunea și structura acestora, corelată cu costurile ancorate în piață raportate la suprafața utilă;
- Caracteristici economice:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 4 deoarece proprietății 4 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută

procentuală cea mai mică] având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață este:

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

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/ipotecă, determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

Metoda Multiplicatorului Venitului (chiriei) Brut Potențial - MVBp

Procedura cuprinde următoarele etape:

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

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

Astfel:

- A. Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 380 și 420

EURO/lună, în funcție de finisaje, dotări, caracteristici proprietate, etc. Astfel pentru proprietatea evaluată, chiria selectată este de 400 EUR/lună.

B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

DETERMINARE MVBp			
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț tranzacție	100,000	98,095	104,286
Aport dotări non-imobiliare/Anexe	0	0	-2,000
Valoare de piață proprietate	100,000	98,095	102,286
Preț/ oferte chirie lunară			
apartament mobilat/nemobilat	420	410	430
negociere chirie	-5%	-5%	-5%
Preț tranzacție chirie lunară	399	390	409
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	251	252	250
Multiplicator selectat		251	

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

C. Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietății:

Nr. Crt.	Denumire	Arie utilă	Chirie potențială	Multiplicator	Valoare estimată	
		mp	Euro / lună	MVbp lunar	(eur)	(eur/mp)
0	1	2	3	4	5	6
1	Apartament evaluat	55.56	400 €	251	100,400 €	1,807
2	Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				100,400 €	
3	Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	55.56	100.00		5,556 €	100
4	Valoare apartament în starea de la data evaluării				94,844 €	1,707
		465,714	lei	5.Anexe/dependinte care se adauga		
		94,800	eur	Garaj	0	
Opinie abordare prin venit apartament		1706	eur / mp	Loc de parcare subteran	0	
		4.9126	Curs	Pivnita	0	
		7-Dec-22		Balcon	0	
TOTAL PROPRIETATE		465,714	lei			
		94,800	eur			

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

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

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Vcomp = 93.000 EUR, echivalent 456.872 lei

Vvenit = 94.800 EUR, echivalent 465.714 lei

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

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

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

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

93.000 EUR (echivalent 456.872 lei)

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

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat EPI, EPI ȘUFANĂ MARIUS
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Legea Nr. 16/441
Valabil 2022

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI, BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Legea Nr. 16/441
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR

NEOCONSULT
VALUATION



Marian Nuta

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 - Aleea Moldoveanu



Imobilul în care se regăsește subiectul evaluat



Ușă acces imobil



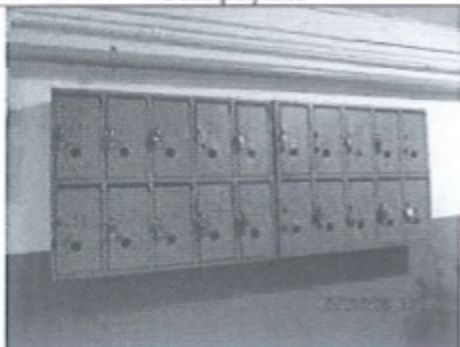
Adresă



Apartamentul nu este izolat la exterior



Cutii poștale

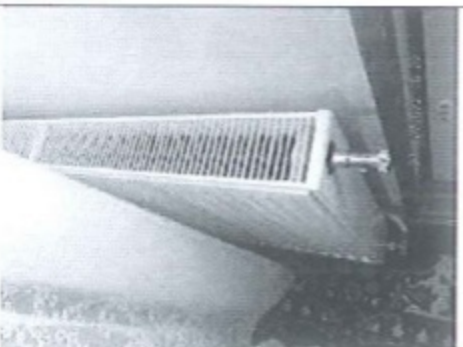


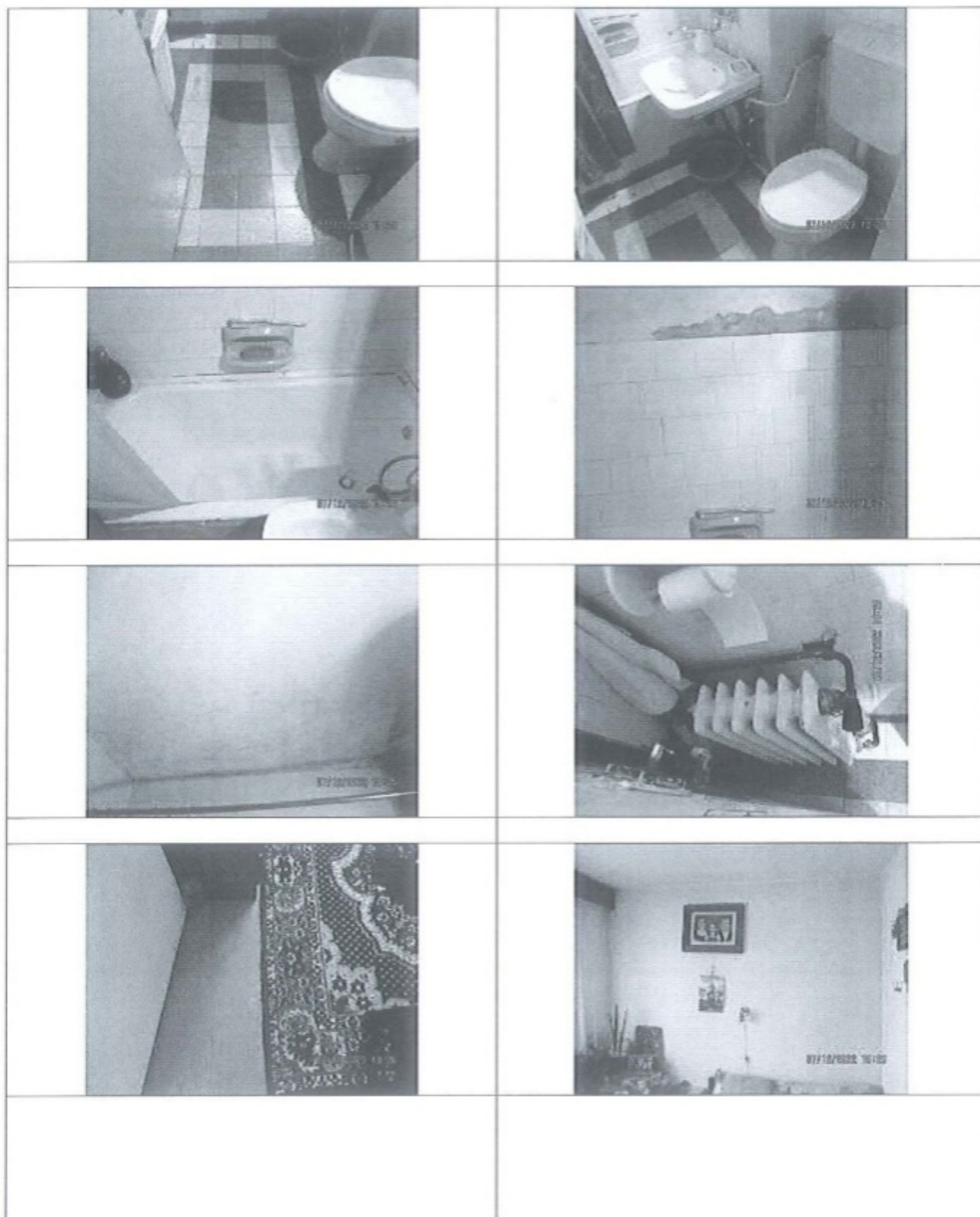
Ușă acces apartament

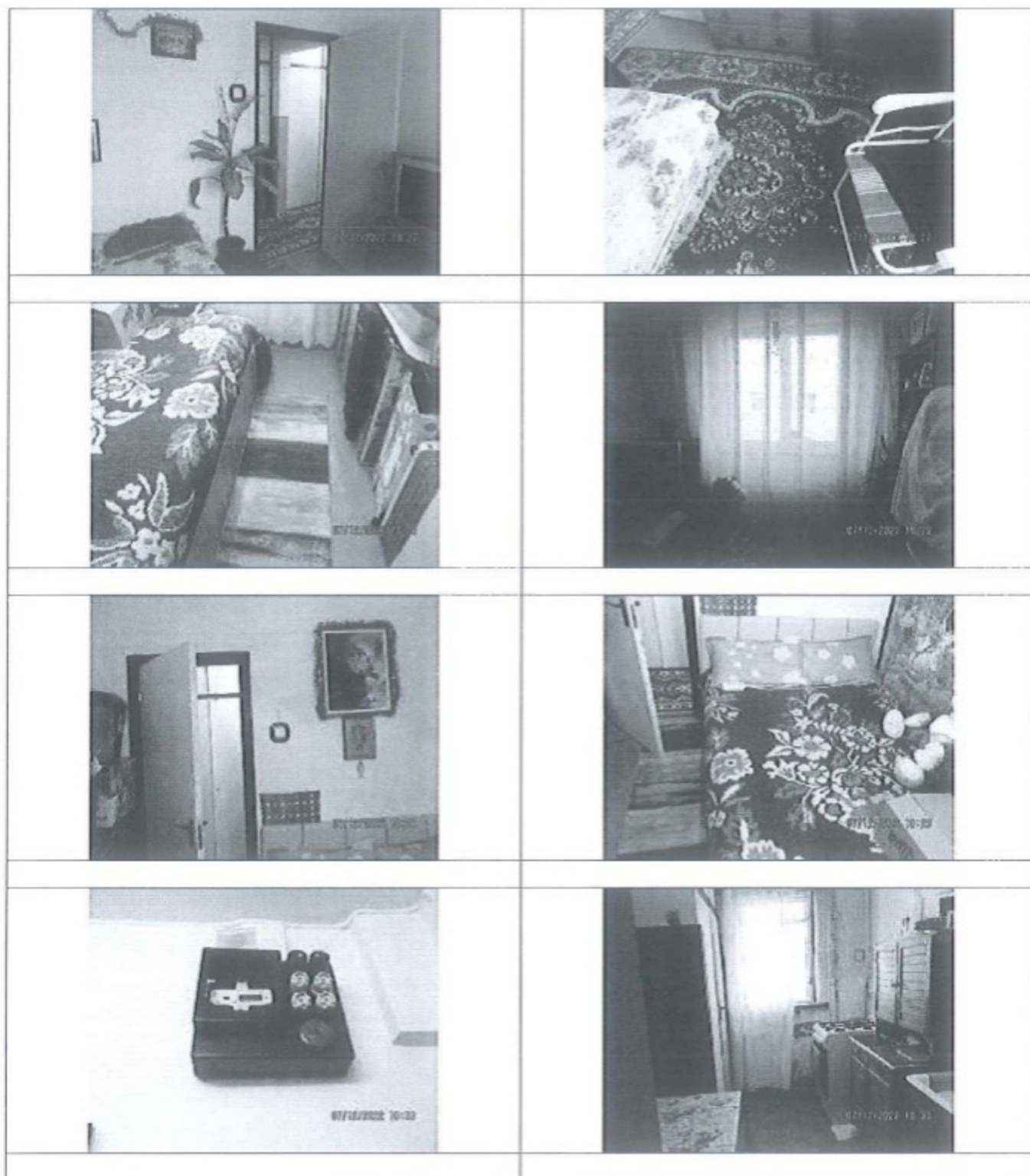


Poze interioare apartament









Anexa 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Abordarea prin piață – Alte oferte

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-X41710382?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Apartment 3 camere, decomandat, Aleea Cioplea

Cluj Napoca, Zona Nordului - vest

118.000 €

IMOBILIARE



0364 632 652
Aplică acum



Sebastian Ficior

Consilier Imobiliar

IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



Descriere

Habitat Imobiliare va propune spre vanzare un apartament de 3 camere, decomandat, situat la etajul 4, intr-un imobil cu 4 etaje reabilitat termic, accesiul retras, pe strada Aleea Cioplea

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

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

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

In zona in care se afla gasim mijloace de transport in comun, magazine, scooli, gradinoe, farmacia si multe alte puncte de interes.

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

Specificații

ID Anunț: K470592

Actualizat la:

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

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Usi interior: Celulare
Usa intrare: Metal
Izolații termice: Exterior
Podole: Gresie, Parchet
Pereți: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Alte spații utile: Boxa la subsol, Debara
Bucătărie: Mobilată, Utilată
Conținuturi: Contor gaz, Apometre
Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigider, Aragaz, Foaie, TV
Diverse: Senzor de fum
Dotări imobil: 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/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XBJ710209?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Apartment 3 camere, S-57mp., etaj 5/10, str. Primăverii

📍 Cluj-Napoca 2070 10110211-10010110

113.000 €

📞 0742 651 870



0742 651 870
Aplică acum



Mihai Deseantă
DIRECTOR
IMMOBILIARE

Trimită mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: XBJ710209

Actualizat în: 01/11/2022

Nr. camere	3	An construcție	1980
Suprafață utilă	57 mp	Structură rezistentă	beton
Suprafață construită	57 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Compartimentare	decomandat	Regimul de proprietate	P+10E
Confort	1	Nr. balcoane	1
Etaj	Etaj 5 / 10		
Nr. bucătării	1		
Nr. băi	1		

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apă Caldă, Gaz, CABL, Telefon
 Sistem incalzire: Centrala proprie
 Acces internet: Cablu, Fibră optică, Wireless

DOTĂRI

Mobilat: Nemobilat

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan PVC
 Usini interioare: Masiv
 Izolatie zidarie: Extensior
 Podurile: Gresie, Parchet
 Pereți: Faianță

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strada: Asfaltate

ALTE DETALII

Clădirea este în proprietate și este un apartament cu 5 camere și bucatărie în Clădirea în cartierul Mădăraș, str. Dorobanți, zona Fântâna Fântânelor.

Apartamentul este în bloc construit în 1980, încălzit termic cu apă caldă și aer condiționat disponibil pe etajul 5 din 10, care asigură confortul de SFVIP.

Compartimentare în încălzire cu acces la logia, 2 compartimente bucatărie cu loc de luat masă și cameră de baie și baie mai mult.

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

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

Apartment 3 camere | Etaj 3/4 | Balcon | Manastur | Zona Mehedintii

98.000 €

Caracteristici detaliate - Mobilat

Amplasament - Serviciu de evaluare - Serviciu de evaluare



0748 760 760
Apasă acum

Win

Win Imobiliare

0748 760 760

www.winimobiliare.ro

Trimite mesaj

Trimite riscul unui prieten pe:



Descriere

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

Apartmentul are o suprafata utila de 47 mp, compartimentata astfel:

- 3 camere
- 1 bucatarie
- 1 baie (cu geam)
- 1 balcon
- 1 hci de acces.

Proprietatea se vinde parțial mobilată și utilată.

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

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

Specificatii

id vizit: 37410167

Actualizat pe 08/11/2022

Nr. camere

3 An constructiei

1980

Suprafata utila

47 mp Structura rezistenta

beton

Suprafata construita

56 mp Tip mobil

bloc de apartamente

Compartimentare

semidecomandat Regim inaltim

P+4E

Confort:

1 Nr balconi

1

Etaj

Etaj 3/4

Nr băi

1

UTILITĂȚI

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

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata, Utilata
Confortizare: Confort gaz, Apometre
Mobiliat: Parțial
Dotari mobil: Interfon

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

mediat

FINISAJE

Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Podola: Gresie, Parchet
Pereți: Faianța, Vopsea lavabila

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/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XAR910405?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Apartament 3 camere | Aleea Peana | Manastur | Etajul 1

100.000 €

Reprezentant: [simulezcredit](#)



0755 505 452
Apelare agent

Andreea Delean-Crasuc
Tranzacționant
CONSULT IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Va propunem spre vanzare un apartament semi-decomandat cu 3 camere, situat in cartierul Manastur, in zona strazii Peana.

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

Suprafata utila este de 49 mp iar compartimentarea a fost gandita astfel:

- sufragerie
- 2 dormitoare
- bucatarie
- baie
- hol

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

Apartamentul este finisat si se vinde nemobiliat si neutrat.

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

Specificații

DETALIILE IMOBILULUI		ANUNȚUL	
Nr. camere	3	An construcție	1974
Suprafață utilă	49 mp	Structură rezistență	beton
Suprafață construită	59 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regimul etaj	P+4E
Confort:	2	Nr. balcon	1
Etaj:	Etaj 1 / 4		
Nr. etaj:	1		

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apă, Gaz
Sistem încălzire: Centrală proprie, Calorifer

DOTĂRI

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

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

FINISAJE

Usi interior: Lemn
Usa intrare: Lemn
Izolant termic: Bloc izolat termic
Podele: Gresie, Parchet
Pereți: Faianță, Vopsea lavabilă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat străzi

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/apartament-vanzare-3-camere-manastur-blitz84534av>
Apartment de 3 camere, 56 mp + balcon, etaj 1/4, zona Casa Piratilor

ID: RLTZ 84534AV
 Actualizat: 23.11.2022

Cartier: Manastur
 Zona: Pitei Flora

Pret: 102.999 €
 Rata lunară: 509.34€

Calculați rata lunară

102.999 €
 102.000 (-1 €)

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Dragos Roman
 Senior Broker Partner
 14 0204 030 777
 office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

TRIMITE FEEDBACK

Te interesează oferta?
 Programează o vizionare!

Nume și prenume

Telefon

Email

Envieți un mesaj de interes și vizionare
 cu oferta RLTZ 84534AV din Cluj-
 Napoca, zona Manastur

Caracteristici

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

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

Anul construcției: înainte de
 1990
Tip finisaj: Finisat
Materiale construcție:
 Beton, Căramidă
Modalitate vânzare: Credit
 bancar, Cash

Descriere Ofertă

Blitz va propune spre vânzare un apartament de 3 camere având o suprafață utilă de 56 mp, poziționat la etajul 1 din 4 într-un bloc reabilitat termic în zona Casa Piratilor din cartierul Manastur. Blocul este poziționat în apropiere de grădiniță, școală, liceu, facultate, magazine alimentare, piață, stații de autobuz, tramvai la maxim 5 minute de mers pe jos. Compartimentarea apartamentului este semidecomandat și gândită astfel: 2 dormitoare unul cu acces pe balcon, un living generos, 1 bucatărie spațioasă, 1 dressing și 1 baie. Incalzirea apartamentului este prin sistemul de termoficare a blocului însă prezintă separare de gaz pentru posibilitatea montării centralei termice. Apartamentul prezintă geamuri din termopan cu tamplarie din PVC și ușă metalică la intrare. Pentru mai multe detalii sau pentru a stabili o vizionare nu ezitați să ne contactați!

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

Apartment 3 camere+2 balcoane, Manastur, zona Izlazului

Cluj Napoca, Manastur
3 camere + 62m² + 1 baie + cuj 5/10 + documente
gata buna mobila parter

prezentare raport
15.504



Oferta publicata de:

Diana Ionescu
Echipa
1504122418
84.000

Completati acest formular

Nume

Prezenta

Telefon

Comentarii sau sugestii:

☑ Sunați-mă în orice moment pentru mai multe informații despre această ofertă

Caracteristici

Tip locuinta apartament	Tip imobil bloc de apartamente	numar camere 3	numar bucatarii 1	numar bai 1
numar balcoane 2	parcare nu	supr. construita 75 m ²	suprafata utila 63 m ²	compartimentare decomandat
convfort 1	etaj 5/10	construit cu beton	an constructie 1974	disponibilitate imediat

Descrierea Apartamentului

Cauti un apartament pe care sa il poti amorzi dupa bunul plac, in care sa e simti cu adevarat „Acasa”?

Situat la etajul 5 al unui imobil cu regim de inaltime S+P+10, construit in 70 din beton armat, dotat cu lift, interfon, izolat termic si expunere Vestica, acest apartament poate fi exact ce cautii!

Zona este una foarte buna a cartierului, detrita pozitionati in prezinta centrului comercial „Big”, dar si a altor facilitati de care dispune cum ar fi: scoli, parcuri, spatii verzi, banchi, sali de fitness sau locuri de joaca pentru copii, dar si datorita accesului spre majoritatea punctelor de interes ale orasului prin intermediul mijloacelor de transport in comun, ale caror statii se afla la 2 minute de mers pe jos.

Cei 63 mp utili sunt compartimentati dupa cum urmeaza:

- 1 hol
 - 2 dobarele
 - 1 baie
 - 1 bucataria cu acces pe balcon
 - 3 camere dintre care una cu balcon inchis, iar alta cu acces pe alt balcon
- La acestea se adauga 2 balcoane.
- Finisajele sunt clasice si moderne si se evidenziaza prin:
- parchet laminat in camere, hol si pe balcoane
 - gresie in baie si bucatarie
 - pereti cu vopsea lavabila
 - geamuri termopan la balcoane
 - usi celulare in interior
 - usa metalica la intrare.

Confortul termic este asigurat de centrala proprie si instalatie cu calorifere.

Apartmentul se vinde esemobilat

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari va invitam sa ne contactati

Echipa Welt Imobiliare.

ID Proprietate - P34051

Utilitati, Finisaje

Utilitati generale: ✓ Electricitate, ✓ Apa, ✓ Gaz, ✓ Canalizare, ✓ Cablu TV

Sistem de incalzire: ✓ Centrala termica, ✓ Calorifere

Finisaje: Izolatii termice (Bloc izolat termic), Pereti (Vopsea lavabila, Faieta), Poduri (Parchet, Gresie), Stare interior (Buna), Ferestre cu geam termopan (Lemn), Usa

Intrare (Metal), Usi interioare (Lemn)

Dotari: Alte spatii utile (Boxa la subsol), Bucatarie (Mobilata, Utilata), Contorizare (Apometre, Contor gaz), Mobilat (Parter), Dotari imobil (Interfon, Lift), Electrocasnice

(Masina de spalat rufe, Frigidator, Aragaz)

Vecinatati si puncte de interes in zona

BIG

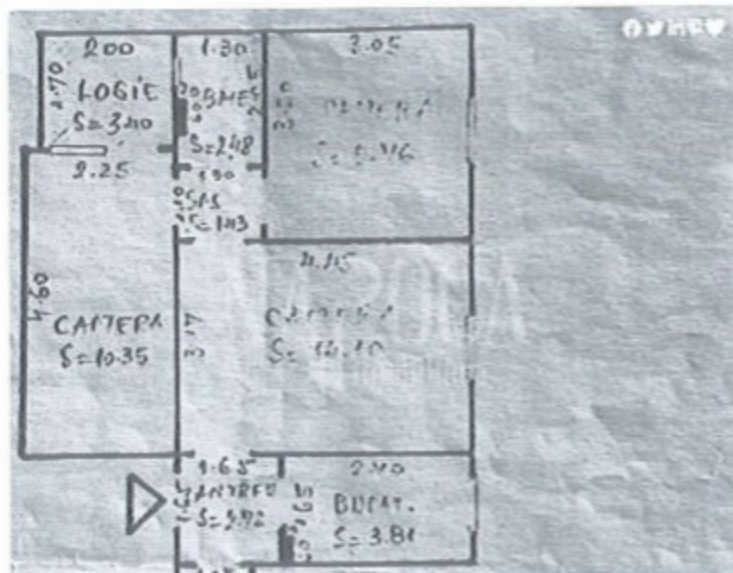
Amenajare strazi (Asfaltate), Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Numar vizualizari: 34

Actualizat: 2022-12-05 14:13:03

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

Apartment 3 camere de vanzare la Manastur, Cluj Napoca, ID VA3 115963
Pret: 800,000 €



Pentru detalii contactati-ne



DRAGOȘ BUDAȘ

DRAGOȘ BUDAȘ

DRAGOȘ BUDAȘ

Ma interesează oferta

Nume

Prez

Telefon

Adresa de domiciliu (nu este necesar să fie completată)

Am primit informațiile și sunt interesat să vă contactez

Trimite

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

Va oferim spre vanzare un apartament cu 3 camere cu o suprafață utilă de 40 mp compus din:

- 2 dormitoare;
- 1 living cu zona de relaxare;
- 1 bucatarie;
- 1 baie;
- 2 zone pentru depozitare;
- 1 dressing mare.

Finisajele moderne sunt realizate astfel:

- parchetărie cu parchet;
- gresie și faianță în baie și bucatarie;
- pereti cu vopsea lavabilă;
- ferestre termolizante din PVC;
- usi interioare din lamin;
- usa metalică la intrare.

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

Confortul termic este asigurat de centrala proprie cu reviză anuală, tevi din cupru și catalizator de fontă.

Reprezentarea de vinde complet mobilată.

Zona de amplasare este accesibilă, stație pentru mijloace de transport comun este la doar 5 minute. Reședință aproape de școala Generală Liviu Rebreanu, Grădinița Buburuză și zona Tâmbăreni în Manastur. De asemenea, în proximitate se găsesc două parcuri și auto.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, vă stăm cu drag la dispoziție.
Echipa Napoca Imobiliare!

LOCALIZARE SI CARACTERISTICI

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

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

UTILITATI

✓ apa
 ✓ curent
 ✓ gaz
 ✓ canalizare
 ✓ telefon
 ✓ cablu

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

FINISAJE

Finisaj:
 clasic

Incalzire cald:
 centrala termica

Geamuri si usi:
 termoisolant PVC

Usi interioare:
 lemn

Usa de la intrare:
 metalica

FINISAJ BUCATARIE

✓ faianta clasica
 ✓ gresle clasice

FINISAJ BAIE

✓ faianta clasica
 ✓ gresle clasice

DOTARI

✓ mobilat clasic
 ✓ bucataria mobilata clasic
 ✓ interfon
 ✓ supraveghere video
 ✓ utilitat
 disponibilitate din data: 60 zile

Abordarea prin venit Comparabile

C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XARL10031?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>
REA1009665 Apartament cu 3 camere decomandat in Manastur. **105.000 €**

Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi harta

Recepție 24/24 în zona Manastur - Vezi harta



0733 900 999
Apelabil gratuit



Florina Turbutaru

Asesor Imobiliar

RELAȚIONARE ÎN ZONĂ

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%

BRANSA 100%



Trimite linkul unui prieten pe:
 WhatsApp Facebook Email Telegram

Descriere

REA1009665

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

Oferta valabila la pretul de 105.000euro este valabila din partea proprietarilor pana la data de 1/10/2022

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

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

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

Finisajele sunt evidentiata astfel:

- pardoseala cu parchet
- pereti cu vopsea lavabila
- gresie si faianta
- usi interioare din lemn
- usa de la intrare metalica

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

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

Specificații

ID Anunț: 4184/10251

Actualizat în:

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

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Usi interioare: Lemn
Usa intrare
Podole: Gresie, Parchet
Pereti: Faianță

DOTĂRI

Alte spații utile: Terasa, Debara
Bucătărie
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat
Dotări imobil: Grădina, interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate
Iluminat străzi
Mijloace de transport în comun

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: **B**

VICII

Fără vicii

ALTE DETALII PREȚ

Comision Standard

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

Apartament 3 camere decomandate | Zona Aleea Peana

103.000 €

Cluj Napoca Zona Manastur | Valoarea

Adresa: Cluj Napoca | Valoarea



0725 308 803

103.000 €

Andrada Onigas

AGENT

COMITAT

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Va prezentăm spre vânzare un apartament cu 3 camere, decomandat, situat pe Aleea Peana din cartierul Manastur. Apartamentul se afla la etajul 1 al unui imobil cu 4 etaje, si este compartimentat astfel:

- hcl
- bucatarie inchisa
- debara
- loc de luat masa
- camera cu trecere care se "closeste" ca si living
- balcon
- baie
- doua dormitoare

In apropiere gasim stati de autobuz, magazine, loc de joaca pentru copii, scoli, gradinite, piata, farmacie.

Este ideal pentru cei care doresc sa traiasca intr-o zona retrasa de zgomotul orasului, dar si pentru investitori.

Proprietatea are certificatul de performanta energetica in lucru. Acesta va fi gata si va fi predat de catre proprietari cumparatorilor la data semnarii contractului de vanzare cumparare.

Specificatii

ID Vizitator	164101JB	ID Vizitator	164101JB
Nr. camere:	3	An constructie:	1978
Suprafata utila:	56 mp	Structura rezistenta:	beton
Suprafata construita:	67 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regimul zone:	P+4E
Corfozi:	1	Nr. balcoane:	1
Etaj:	Etaj 1 / 4		
Nr. bucatarii:	1		
Nr. bai:	1		

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Usi interioare: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolati termici: Extern
Poduri: Gresie, Parchet
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Bucatarie, Mobilata Utilata
Conținuturi: Contor caldura, Contor gaz, Apometre
Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigidar, Aragaz, Hota,
TV
Dotari imobila: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

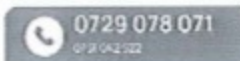
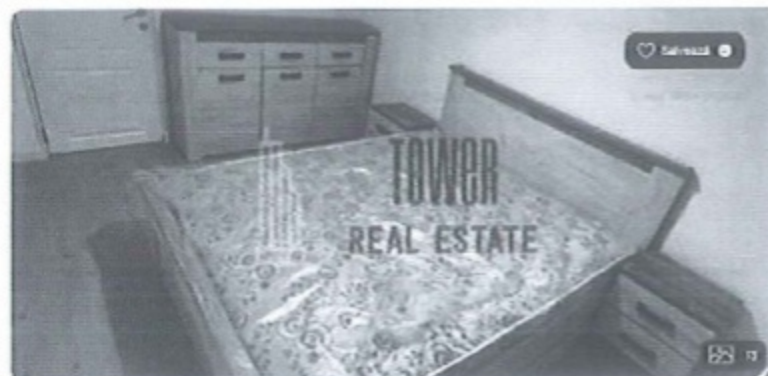
C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-3-camere-XCE010202?lista=297559569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Apartment cu 3 camere | Zona Big | Balcon Boxa | Finisaje Premium |

2755.31 €/mp **109.500 €**

Cluj-Napoca, zona Manastur - Vezi harta

0729 078 071



Valentin Chindris

Agent

ECOFIDEAL ESTATE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Tower Real Estate va propune spre vanzare acest apartament cu 3 camere ultrafinisat, arfat in cartierul Manastur pe strada Mehed nr. zona BIG.

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

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

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

Specificatii

ID Anunt: XCE010202

Actualizat in: 02/12/2022

Nr. camere

3 An constructie

1980

Suprafata utila

53 mp

Structura rezistenta

caramida

Suprafata construita

62 mp

Tip imobil

bloc de apartamente

Compartimentare

semidecomandat

Regim inaltime

P+10E

Confort

2

Nr. balcoane

1

Etaj

Parter / 10

Nr. bucatarii

1

Nr. bai

1

UTILITĂȚI

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

DOTĂRI

Alte spații utile: Boxa la subsol
Bucătărie: Mobilată, Uplată
Contorizare: Contor căldură, Contor gaz, Apometre
Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigider, Aragaz, Hotă,
TV
Dotări imobil: Lift, Interfon, Accipens

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

FINISAJE

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

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate
Iluminat: stradal
Mijloc de transport în comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Oferte chirii

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

OPORTUNITATE! Ap 3 camere, RENOVAT, Zona Calea Floresti/Manastur

399 € / luna

[Cluj-Napoca zona Floresti-Manastur](#)



0749 905 267
Agent imobiliare



Ioan Coman

Imobiliare.ro

0749 905 267

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Grand Imob Expert va propune spre inchiriere un apartament cu 3 camere, semidecomandat, RENOVAT, Zona Calea Floresti/Manastur, situat in apropierea mijloacelor de transport in comun, scoala, gradinita, parc, benzi, etc.

Apartamentul este situat la etajul P (nalt)/B, intr-un bloc izolat termic si dispune de o suprafata utila de 50 mp.

Compartimentarea imobilului este astfel:

- 2 camere mobilate si utilitate, cu canapele extensibile;
- 1 living open space + bucatarie utilitate si mobilata;
- 1 baie cu cada;
- 1 hol.

Imobilul se inchiriază utilitat si mobilat conform fotografiilor.

Exista posibilitate de parcare in zona.

Nu se accepta animale de companie.

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

Va invitam cu drag la vizionare!

Specificatii

ID Anunt: XDNB100C1

Inclusiuni: 3/11/2022

Nr. camere:

3 Structura rezistență:

caramida

Suprafata utila:

50 mp Tip mobil:

bloc de apartamente

Suprafata construita:

60 mp Regimul etajelor:

D+P+BE

Compartimentare:

semidecomandat

Confort:

1

Etaj:

Parter / B

Nr. bai:

1

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan PVC
Usi interioare: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolări termice: Bloc izolat termic, Exterior, Interior
Podele: Gresie, Parchet
Pereti: Fațență, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată, Utilată
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Complet
Electrocasnice: Mașină de spălat, Refrigerator, Aragaz, TV
Dotări imobiliare: Lift, Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate, Betonate
Iluminat străzi
Mijloace de transport în comun

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

VECINĂȚĂȚI

Stație de autobuz, Zonă verde, Farmaci, Restaurante, Zonă comercială

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

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

Apartment 3 camere, Piata Flora

450 € / luna

[Cluj Napoca zona Manastur - Manastur](#)



0750 887 689
Apelată acum



Carmen Noaghe

consilier imobiliara

070 2202020084 (whatsapp)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

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

Specificatii

ID Anunt: X9Q1001KI

Actualizat in 14/10/2022

Nr. camere	3	Tip imobil	bloc de apartamente
Suprafata utila	65 mp	Regim inaltimetric	P+4E
Suprafata utila totala:	65 mp	Nr. balcoane:	1
Suprafata construita	70 mp		
Compartimentare:	decomandat		
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 3 / 4		
Nr. bucatarii:	1		
Nr. bai:	2		

UTILITĂȚI

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

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/apartament-inchiriat-3-camere-manastur-blitz6108ai>
Apartment 3 camere, 49 mp, zona strazii Primaverii

ID: BLITZ 6108AI
 Actualizat: 03.12.2022

Cartier: Manastur
 Zona: Primaverii

Calculați costul

400 €/luna

TRIMITE OFERTA DE POZT



Justinian Berindel
 Senior Broker Partner
 +4 0040 303 777
 office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent.

TRIMITE OFERTA

Te interesează oferta?
 Programează o vizionare!

Nume prenume

E-mail

Telefon

Compo: sa fii conectat in cadrul SA
 cu oferta BLITZ 6108AI din Chi-
 Nevoia din 10/10/2022

Caracteristici

Nr. camere: 3

Suprafață utilă: 49 mp

Nr. băi: 1

Nr. balcoane: 1

Etaj: 4 / 4

Facilități:

Tip compartimentare:
 Semidecomandat

Vechime apartament: Vechi

Disponibilitate: Mai mult de
 o luna

Tip imobil: Bloc de
 apartamente

Dotări: Mobilat, utilat

Tip finisaj: Finisat

Descriere Ofertă

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

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

cluj-napoca

Apartament 3 camere de inchiriat in Manastur, Cluj Napoca. ID IA3 124791
Pret: 420 € em .



Pentru detalii contactati-ne



FLORIN OCHIȘAN

Bucur

075015100

of@napocaimobiliare.ro

Ma intereseaza oferta

Nume

Email

Bucur

075015100

Simțesc că am construit ceva nou și mă simțesc bine. Simțesc că am construit ceva nou și mă simțesc bine. Simțesc că am construit ceva nou și mă simțesc bine.

Apartament cu 3 camere in zona Kaufland!

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

Apartamentul are suprafata utila de 65 de mp si este compartimentat dupa cum urmeaza:

- 3 camere decomandate;
- 1 bucatarie cu loc de ast. masa;
- 1 balcon;
- 1 baie cu geam.

Finisajele clasice sunt evidentiata astfel:

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

Confortul termic este asigurat de centrala proprie.

LOCALIZARE SI CARACTERISTICI

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

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

UTILITATI

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

Acces internet:

- ✓ cablu
- ✓ wireless

FINISAJE

Finisaj:
clasic

incalzire cu:
centrala termica

Geamul si usi:
termoizolant pvc

✓ geam la baie

Usi interioare:
lemn

Usa de la intrare:
lemn

FINISAJ BUCATARIE

- ✓ faleza clasica
- ✓ gresie clasica

FINISAJ BAIE

- ✓ faleza clasica
- ✓ gresie clasica

DOTARI

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

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



PROFIL



Supliment

Pe OLX din aprilie 2016

426.418.2222

Sunt vânzătorul

Trimite mesaj

LOCALITATE

Cluj-Napoca,
Cluj



DETALIAT CONTINUTUL OFERTEI



Actualizări a fiilor publicate de către vânzătorul privat

Căutăm vânzătorii și agenții imobiliari care au anunțuri similare

Postat 05 decembrie 2022

Închiriez apartament 3 camere în Mănăștur

450 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare: Semioecomanizat

Suprafata utila: 50 mp

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: 3

(P) **vidaXL: Trăiești mai bine cu mai puțin**

DESCRIERE

Închiriez apartament.

Adresă: Aleea Retezat

suprafață: 50mp

etaj 3, Luminos.

Bloc cu 4 etaje. Interfon la scară.

Compartimentare: living + balcon închis [cameră de trecere], 2 dormitoare, bucatărie, baie, hol.

Izolot, geamuri termopan, finisaje moderne, mobilat complet.

Dotări: centrală termică, aragaz, frigider, mașină de spălat, posibilitate de internet.

Ideal pentru familie de 3 persoane.

Fără loc de parcare.

Nu se acceptă persoane fumătoare și animale de companie.

Anexa 3 – Documente ale proprietății

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

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


**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

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

Nr. cartea	3913
Ziua	13
Luna	01
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, nr. ap.

35

Parti comune: Fundațiile, terenul, subsolul, casa scării, uscătorii, instalațiile de apă, canal, electrice, încălzire

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 23457 / S/ XXXV	-	55,56	28/ 1000	18/ 640	Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 antreu, 1 câmară de almente, 1 ssa, degajament, 1 balcon cu S de 2,85 mp, cu Su= 55,56 mp, cu p.l.c. 2,8/100 din cf. col. 136774. Teren în folosință 18/640 parte.

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
157447 / 06.11.2014 Act administrativ nr. 357184/453, din 30.10.2014, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, act administrativ nr. LISTA DE INVENTAR/31-12-2013 emis de PRIMĂRIA MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 420893/453/24-11-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act normativ nr. HG 969/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. HOT. 548/08-07-1999 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 18/19-02-1991 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, ecta actuala 1 / 1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dazmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantii si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



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

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Moldoveanu, nr. 17, etaj 3, nr. ap. 35

Parti comune: Fundațiile, terenul, subsolul, casa scării, uscătorii, instalațiile de apă, canal, electrice, încălzire

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: 23457 / S/ XXXV	-	55,56		28/ 1000	18/ 640	Ap pe 35 compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol, 1 camera de almanca, 1 sara, depajmanec, 1 balcon cu 5 de 2,85 mp, cu Su= 56,56 mp, cu p.l.c. 2,8/100 din cl. col. 138774. Teren in folosinta 18/640 parte.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 251P.

Data solutionării,
14/01/2015

Asistent-registrator,
ADRIAN FIVU-BRAICA

Referent,

Data eliberării,

15 IAN 2015



Fișa suprafeței locative

Anexă la contractul de închiriere nr. 152863 din 03.06.2011

FIȘA
SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca
 ALEEA MOLDOVEANU NR. 17, AP. 35
 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	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERĂ	16,05	16,05	
2	CAMERĂ	10,35	10,35	
3	CAMERĂ	7,65	7,65	
	TOTAL	34,05		
4	BUCATARIE	6,35	6,35	
5	CĂMARĂ	0,80	0,80	
6	BAIE	3,85	3,85	
7	ANTREU	4,35	4,35	
8	DULAP ÎN PERETE	1,85	1,85	
9	DEGAJAMENT	3,65	3,65	
	TOTAL	20,85		

B

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

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

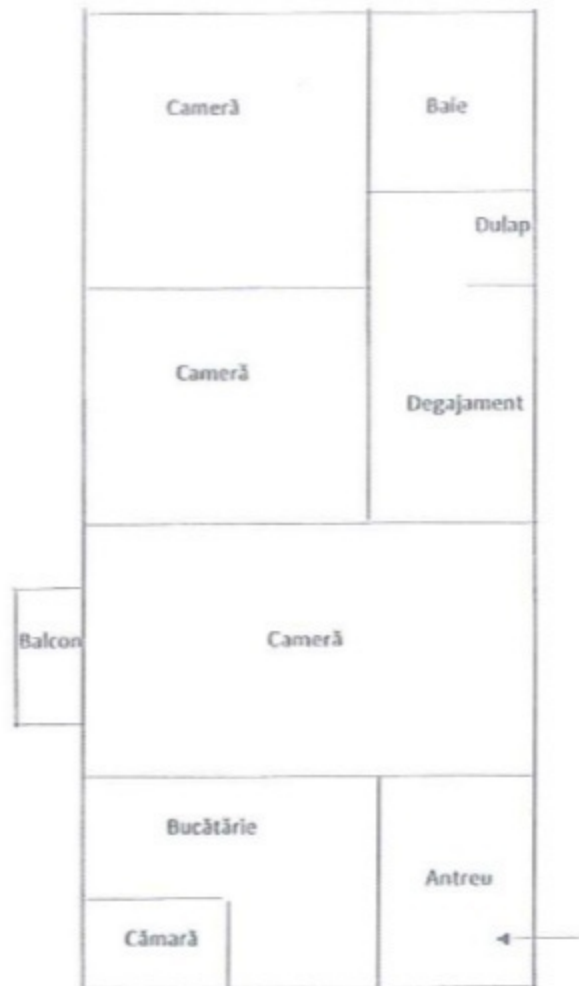
LOCATOR,

LOCATAR,
Simionay

- 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, înstrejiniți de acestia (tată, mamă, soacră, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună

Relevu apartament

Relevu Apartament



Anexa 4 – Prezentarea evaluatorului

Suntem
o companie
de profesioniști
în evaluare



- membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor de Imobiliari din România (ANAR)
- membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor de Imobiliari din România (ANAR) și membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor de Imobiliari din România (ANAR)
- membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor de Imobiliari din România (ANAR)

- evaluarea prin procedeele clasice
- evaluarea prin parametrii
- evaluarea de teren

Echipa

35

35 de evaluatori
autorități cu experiență



6 membri ai comitetului
ANEVAR

RICS

2 membri
Royal Institution of Chartered Surveyors

Servicii oferite

- Evaluarea proprietății
- Certificarea proprietății
- Evaluarea proprietății imobiliare în vederea vânzării și închirierii și stabilirea valorii de piață
- Serviciu de evaluare a terenurilor
- Serviciu de evaluare a activelor imobiliare
- Serviciu de evaluare a activelor imobiliare
- Serviciu de evaluare a activelor imobiliare
- Serviciu de evaluare a activelor imobiliare
- Serviciu de evaluare a activelor imobiliare
- Serviciu de evaluare a activelor imobiliare
- Serviciu de evaluare a activelor imobiliare
- Serviciu de evaluare a activelor imobiliare



Rețea

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



Pentru mai multe informații despre serviciile noastre, vizitați-ne pe www.necan.ro

Mapa este un instrument orientativ și nu reprezintă o garanție de precizie a informațiilor.

Anexa la Hotărârea nr. /2023 cuprinde un număr de 84 pagini.
Șef serviciu, Raluca Ferezan

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

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Hotărârea nr. 640 din 10 septembrie 2019 a aprobat vânzarea către numita Simionaș Nastasia a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în suprafață de 55,56 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, cu nr. topografic 23457/S/XXXV, la prețul de 60.250 de euro, care va fi achitat în lei, la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Prin adresa înregistrată cu nr. 498313/451 din data de 01.10.2019, s-a comunicat doamnei Simionaș Nastasia Hotărârea nr. 640/2019 și totodată s-a solicitat, în vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare să transmită autorității locale actul precizat la art. 4 (1) din hotărâre și să-și exprime opțiunea privind modul de achitare a prețului de vânzare a locuinței, respectiv achitarea integrală sau în rate.

Numita Simionaș Nastasia nu s-a conformat solicitării, iar ulterior, prin adresa înregistrată cu nr. 821305/45/24.10.2022 a solicitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare, la care s-a comunicat faptul că, având în vedere evoluția prețurilor imobilelor cu destinație rezidențială la nivelul municipiului Cluj-Napoca, s-a solicitat evaluatorului autorizat A.N.E.V.A.R., S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. dacă valoarea de 60.250 euro stabilită pentru acest imobil la nivelul anului 2019 se menține și la data de 27.10.2022, urmând a proceda în consecință în funcție de cele comunicate de către acesta.

Astfel, urmare solicitării unui nou raport de evaluare privind valoarea de piață a locuinței, la data de 07.12.2022, firma contractată Societatea Neoconsult Valuation S.R.L. a întocmit raportul, conform căruia valoarea de piață actualizată pentru imobilul mai sus menționat este de 93.000 euro.

Prin adresa înregistrată cu nr. 945737/45/29.12.2022, numita Simionaș Nastasia a comunicat faptul că este de acord să cumpere locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, la valoarea de piață actualizată, respectiv cca de 93.000 euro, iar prin Adresa nr. 410289/45/21.03.2023, a precizat faptul că dorește achitarea prețului în rate lunare pe o perioadă de 25 ani, cu un avans de 10%.

Precizăm faptul că prin adresa nr. NCV 53/20.03.2023, S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. a comunicat că, valoarea de 93.000 euro, stabilită în Raportul de evaluare nr. NCV 5411 întocmit la data de 07.12.2022 pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35 este valabilă și la data de 20.03.2023 și nu este necesară recalcularea evaluării.

Astfel, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 23.03.2023, a decis că se impune modificarea prețului de vânzare aprobat inițial prin Hotărârea nr. 640/2019, în sensul că acesta este de 93.000 euro, conform Raportului de evaluare nr. NCV 5411 întocmit la data de 07.12.2022 de către Societatea Neoconsult Valuation S.R.L., care va fi achitat în rate lunare, pe o perioadă de 25 de ani, cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 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 modificarea Hotărârii nr. 640/2019 (vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionăș Nastasia), în sensul că prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, este de 93.000 de euro, care va fi achitat în rate lunare, pe o perioadă de 25 de ani, cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 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 în proprietate personală.

PRIMAR
Emil Boc



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

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 424353/1/27.03.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

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

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

Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății arată faptul că prin Hotărârea nr. 640 din data de 10 septembrie 2019, Consiliul local a aprobat vânzarea către numita Simionaș Nastasia a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în suprafață de 55,56 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, cu nr. topografic 23457/S/XXXV, la prețul de 60.250 de euro, care va fi achitat în lei, la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Prin adresa înregistrată cu nr. 498313/451 din data de 01.10.2019, s-a comunicat doamnei Simionaș Nastasia Hotărârea nr. 640/2019 și totodată s-a solicitat, în vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare să transmită autorității locale actul precizat la art. 4 (1) din hotărâre și să-și exprime opțiunea privind modul de achitare a prețului de vânzare a locuinței, respectiv achitarea integrală sau în rate.

Numita Simionaș Nastasia nu s-a conformat solicitării, iar ulterior, prin adresa înregistrată cu nr. 821305/45/24.10.2022 a solicitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare, la care s-a comunicat faptul că, având în vedere evoluția prețurilor imobilelor cu destinație rezidențială la nivelul municipiului Cluj-Napoca, s-a solicitat evaluatorului autorizat A.N.E.V.A.R., S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. dacă valoarea de 60.250 euro stabilită pentru acest imobil la nivelul anului 2019 se menține și la data de 27.10.2022, urmând a proceda în consecință în funcție ce cele comunicate de către acesta.

Astfel, urmare solicitării unui nou raport de evaluare privind valoarea de piață a locuinței, la data de 07.12.2022, firma contractată Societatea Neoconsult Valuation S.R.L. a întocmit raportul, conform căruia valoarea de piață actualizată pentru imobilul mai sus menționat este de 93.000 euro.

Prin adresa înregistrată cu nr. 945737/45/29.12.2022, numita Simionas Nastasia a comunicat faptul că este de acord să cumpere locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, la valoarea de piață actualizată, respectiv cea de 93.000 euro, iar prin Adresa nr. 410289/45/21.03.2023, a precizat faptul că dorește achitarea prețului în rate lunare pe o perioadă de 25 ani, cu un avans de 10%.

Precizăm faptul că prin adresa nr. NCV 53/20.03.2023, S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. a comunicat că, valoarea de 93.000 euro, stabilită în Raportul de evaluare nr. NCV 5411 întocmit la data de 07.12.2022 pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35 este valabilă și la data de 20.03.2023 și nu este necesară recalcularea evaluării.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 23.03.2023, a luat act de cele mai sus precizate și a decis că se impune modificarea prețului de vânzare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, aprobat inițial prin Hotărârea nr. 640/2019, în sensul că acesta este de 93.000 euro, potrivit Raportului de evaluare actualizat, întocmit de către firma contractată, Societatea Neoconsult Valuation S.R.L., conform Procesului-vebal nr. 416990/451/23.03.2023.

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 căruia 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 căruia „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 căruia „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. 11, potrivit căruia „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”;

- **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, 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. 11 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 244/2011, 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 modificarea Hotărârii nr. 640/2019 (vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionaș Nastasia), în sensul că prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, este de 93.000 euro, care va fi achitat în rate lunare, pe o perioadă de 25 de ani, cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 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 în 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
22.03.2023.

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

**Întocmit,
Doina Boca**

Doina 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 1 de pe Anexa 2** a Ordinii de zi, respectiv actualizarea prețului de
vânzare aprobat prin H.C.L. nr. 640/2019, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea
Moldoveanu nr. 17, ap. 35.

Deoarece numita Simionaș Nastasia a solicitat perfectarea contractului de vânzare-cumpărare
în baza H.C.L. nr. 640/2019 doar în anul 2022 prin adresa înregistrată cu nr. 821305/45/24.10.2022 și
având în vedere valoarea de 60.250 euro stabilită pentru acest imobil la nivelul anului 2019, raportat la
evoluția prețurilor imobilelor cu destinație rezidențială la nivelul municipiului Cluj-Napoca, s-a
solicitat întocmirea unui nou raport de evaluare privind valoarea de piață a locuinței, prin firma
contractată de către autoritatea locală.

Astfel, la data de 07.12.2022, Societatea Neoconsult Valuation S.R.L. a întocmit raportul
de evaluare nr. NCV 5411, conform căruia valoarea de piață actualizată pentru imobilul mai sus
menționat este de 93.000 euro.

Comisia ia act de noul raport de evaluare, precum și de actul nr. NCV 53/20.03.2023, prin care
S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. a confirmat valoarea de 93.000 euro, stabilită în Raportul de
evaluare întocmit la data de 07.12.2022 ca fiind valabilă și la data de 20.03.2023, precum și de acordul
doamnei Simionaș Nastasia cu privire la noul preț de 93.000 euro, reprezentând valoarea de piață
actualizată, transmis prin Adresa nr. 945737/45/29.12.2022 și a decis că se impune modificarea
prețului de vânzare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35,
aprobat inițial prin Hotărârea nr. 640/2019, în sensul că acesta este de 93.000 euro, conform
Raportului de evaluare actualizat, întocmit de către firma contractată, Societatea Neoconsult Valuation
S.R.L.

Totodată, Comisia ia act și de Adresa nr. 410289/45/21.03.2023, prin care solicitanta a precizat faptul că dorește achitarea prețului în rate lunare pe o perioadă de 25 ani, cu un avans de 10%, sens în care aprobă modalitatea de plată, aspect ce va fi prevăzut în proiectul de hotărâre.

...

**Președinte Comisie,
Dan Ștefan Tarcea**

**Dan-Stefan
Tarcea** Digitally signed by
Dan-Stefan Tarcea
Date: 2023.03.23
12:12:04 +02'00'

Întocmit, Gabriela Miheș

**MIHES GABRIELA-
MIHAELA** Semnat digital de MIHES
GABRIELA MIHAELA
Data: 2023.03.23 14:03:01 +02'00'

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionaș Nastasia

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionaș Nastasia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 446852/2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 446982 din 3.09.2019 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în favoarea numitei Simionaș Nastasia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Decretului-Lege nr. 61/1990, actualizat, ale Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 244/2011, precum și ale Procesului-vebal al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, din data de 24.06.2019;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea către numita Simionaș Nastasia, având C.N.P. 2550224120718, a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, în suprafață de 55,56 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca, cu nr. topografic 23457/S/XXXV.

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

Art. 3. (1) Prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35, stabilit de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, la data de 24.06.2019, era de 60.250 euro, preț care nu conține T.V.A.

(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 va prezenta următoarele documente:

a) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;

b) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;

c) 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.

d) → ca m lege

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan TARCEA



Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora BOȘCA

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261131-C1-U35 Cluj-Napoca

Nr. cerere	229159
Ziua	28
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120421716



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Moldoveanu, Nr. 17, Et. 3, Ap. 35, Jud. Cluj

Părți comune: Fundațiile, terenul, subsolul, casa scării, uscătorii, instalațiile de apă, canal, electrice, încălzire

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23457/S/XXXV	-	55,56	28/1000	18/640	Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament, 1 balcon cu S de 2,85 mp, cu Su= 55,56 mp, cu p.i.c. 2,8/100 din cf. col. 138774. Teren în folosință 18/640 parte.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
157447 / 06/11/2014		
Act Administrativ nr. 357184/453, din 30/10/2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. LISTA DE INVENTAR/31-12-2013 emis de PRIMĂRIA MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 420899/453/24-11-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act normativ nr. HG 969/2002/09-02-2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. 215/23-04-2001 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act normativ nr. HOT. 548/08-07-1999 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act normativ nr. 18/19-02-1991 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA		

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 Moldoveanu, Nr. 17, Et. 3, Ap. 35, Jud. Cluj
 Părți comune: Fundațiile, terenul, subsolul, casa scării, uscătorii, instalațiile de apă, canal, electrice, încălzire

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23457/S/XXXV	-	55,56	28/1000	18/640	Ap nr 35 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 sas, degajament, 1 balcon cu S de 2,85 mp, cu Su= 55,56 mp, cu p.i.c. 2,8/100 din cf. col. 138774. Teren în folosință 18/640 parte.

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

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

Data și ora generării,
28/10/2022, 09:29

Paraschiva-Monica TÎNC
referenț

Nr. NCV 53 / 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. 308783/453/17.03.2023
Nota de comandă nr. 23/2022

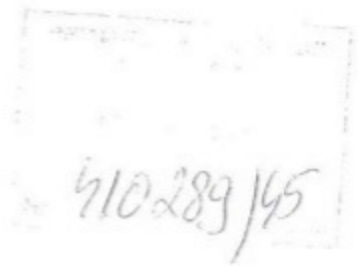
Prin această adresă, vă comunicăm că, valoarea de 93,000 euro stabilită în Raportul de evaluare NCV 5411/07.12.2022 pentru proprietatea situată în Municipiul Cluj Napoca, Aleea Moldoveanu, nr. 17, ap. 35 este valabilă și la data emiterii prezentului document și nu este necesară reactualizarea evaluării.

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



D. Bocca
10.03.2023

A. Boca
21.03.2023
Opu



căere

Către Primăria Cluj-Napoca

Sup. Simion, dăstasia eu domiciliu
în Cluj-Napoca =

Sunt de acord să plătesc 10% din valoarea
apartamentului iar restul în rate pe
durata a 25 ani.

Nr de telef. 7

Date

21-03-2023

Semnătura

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
29. DEC. 2022
Nr. 945737/45

Serviciul Administrare Spațiu, Terenuri

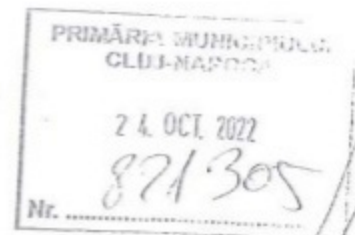
Sup. Simionuș, abțarina cu domiciliu în Cluj-N.
Prin prezenta vă fac cunoscut că sunt de acord
să cumpăr imobilul situat în Cluj-Napoca
Str. Moldoveanu Nr-17 Bl 94 Sc-2 Ap-35 cu
suma de 93.000 euro.

Număr Telefon -

A. Bocca
30.12.2022
h

Data - 30-12-2022

B. Boca
25.10.2022



- Cerere -

45

Către Serviciul Administrație Spați și Terenuri
Sup. Simionuș, clădirea

Cluj-Napoca

Prin prezenta rog încheierea contractului de
vânzare cumpărare pentru imobilul mai
sus menționat pe Baza legii Nr. 640
din 2019.

Data - 24-10-2022

Semnătura

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 498313/451/01.10.2019

Către,

SIMIONAȘ NASTASIA

Cluj-Napoca



Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, alăturat prezentei vă transmite în copie H.C.L. nr. 640 din data de 10.09.2019 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca prin care s-a aprobat vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Moldoveanu nr. 17, ap. 35.

Precizăm faptul că prețul de vânzare a locuinței situate la adresa susmenționată este de 60.250 euro, preț care nu conține T.V.A., iar acesta va fi achitat în lei, la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că, la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare este necesar să prezentați actele enumerate la art. 4 (1) din hotărâre.

Față de prezenta, respectând prevederile art. 1 alin 1 și ale art. 11 din Legea nr. 85/1995, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm să vă exprimați opțiunea dumneavoastră privind modul de achitare a prețului de vânzare a locuinței, respectiv achitarea integrală sau în rate.

Cu stimă,

Șef serviciu, Raluca Ferezan



Întocmit, Doina Boca