

1-119 pag.

16/22.07.2024

Jr. AURORA ROȘCA

HOTĂRÂRE

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

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

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

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

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (6) lit. b), ale art. 363 alin. (1) și ale art. 364 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Decretului-lege nr. 61/1990, actualizat, ale Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 244/2011 și ținând cont de Procesul-vebal nr. 580518/11.07.2024 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat și de Adresa nr. 489648/45/27.05.2024, prin care domnul Lucaci Ioan își exprimă acordul cu privire la prețul de vânzare și a modului de achitare a acestuia;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

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

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. raport NCV 151 / 12.01.2024

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP REZIDENȚIAL
situată în

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



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

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




Andrei Nuta

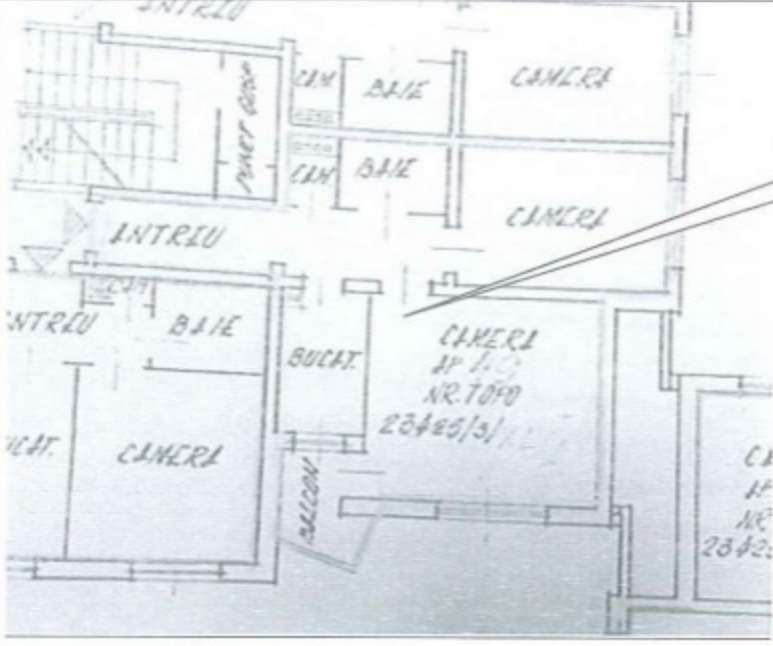
- Ianuarie 2024 -

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

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

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

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

<p>construcției, gradul de depreciere]</p>	 <p>TÂMPĂRIE: Exterioară: Ușa de acces în proprietate este din PVC cu geam termopan. Interioară-PFL și PVC la balcon Ușa de acces este metalică - tip antiefracție</p> <p>FINISAJE: La data inspecției, apartamentul era finisat clasic astfel: Pardoseli: gresie (baie, bucătărie), parchet laminat (cameră), linoleum (cameră, hol), beton scivisit în balcon. Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile/simple, pereți placați cu faianță în baie și în bucătărie.</p> <p>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE: Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii.</p> <p>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE: cu ajutorul registrilor de fontă de la centrală termică proprie montată la data inspecției.</p> <p>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ/CANALIZARE: Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale, cu corpuri și accesorii.</p> <p>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE: Da, de la rețeaua municipală, existente, funcționale cu corpuri și accesorii.</p> <p>NECESAR DE INVESTIT: Nu este cazul</p>
<p>In cazul cladirilor in curs de executie: - gradul de finalizare a construcției -valoarea costurilor de finalizare a construcției</p>	<p>Nu este cazul</p>

Descriere teren	Deschidere la str. Mehedinți, drum public		
Accesul către proprietate:	Tip drum de acces <input checked="" type="checkbox"/> Public – str. Mehedinți <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele		
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii în imobil	Distanța	
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Incalzire	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu gaz metan	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate	
Abateri de la CF:	Nu		
Exista modificări interioare <input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU			
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitație, folosință, servitute)	Nu este cazul		
Concluzie privind imobilul evaluat	Aspect normal, utilități complete. Stare tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este bună. Imobilul nu face parte din lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică; nu avem informații dacă face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu.		

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

Evaluator:



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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

Data: 12.01.2024

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

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



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

CARTE FUNCIARĂ NR. 250487-C1-U83
COPIE

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:48119

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

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

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

Rezultatele abordărilor aplicate sunt:

- Abordarea prin piață : 82.000 EUR, echivalent 407.729 lei

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

82.000 EUR (echivalent 407.729 lei)

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

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

Evaluator:


NEOCONSULT
VALUATION





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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



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

Asociația Națională a Evaluatorilor



CUPRINS

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

Identificarea și competența evaluatorului

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

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – 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, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



NEOCONSULT
VALUATION



Delia Olimpia

Subiectul Evaluării

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

Proprietatea subiect este situată în imobil cu regim de înălțime P+10E, cu caracter Rezidențial, descrisă conform CF și documente puse la dispoziția evaluatorului și anexate, după cum urmează:

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

Scopul Evaluării

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

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

Drepturi De Proprietate (Conform Documente Avute La Dispozitie)

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat: absolut, integral, al proprietarului STATUL ROMÂN în administrarea operativă a GIGCL CLUJ- cotă inițială1/1.



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 250487-C1-U83
COPIE**

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:48119

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 23425/5/XLIX	-	-	0,78/100	-	Apartamentul nr. 49 compus din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 balcon, PIC de 0,78/100 parte

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

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

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

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

Inscrieri Privitoare La Sarcini

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

C. Partea III. SARCINI

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

Utilizarea Evaluării

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

Standarde De Evaluare

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

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

Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate

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

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

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

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

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

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

Amplourea Investigațiilor

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
 - o Extras de CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca;

- o Contract de închiriere nr. 46365/1999;
- o Plan etaj (fără viză OCPI).
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
 - o Caracteristici fizice;
 - o Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală;
 - o Istoricul utilizării proprietății;
 - o Funcționalitatea proprietății;
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
 - o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a 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 CF nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, în care este înscrisă proprietatea subiect, apartament, cu nr. Top.: 23425/S/XLIX, deținută de STATUL ROMÂN în administrarea operativă a GIGCL CLUJ- cotă actuală 1/1 părți;

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

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

Client

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

Destinatar

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

Data Evaluării

12.01.2024

Data Inspecției

12.01.2024

Moneda Raportului

Conform solicitării clientului, opinia exprimată în prezentul raport este prezentată în lei și euro, conversia realizându-se la cursul oficial BNR, valabil la data evaluării – 4,9723 lei / euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Informații și Surse de Informații Utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

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

B. Informații la care are acces evaluatorul

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

Bibliografie de specialitate.

Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

1. Ipoteze semnificative:

- o Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- o Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- o Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- o Se presupune că toate studiile 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 făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și

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

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

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

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt

Responsabilitatea Față De Terți

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

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

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

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

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

Clauza de Nepublicare

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

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

Abateri de la Standarde

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

PARTEA A III-A - PREZENTAREA DATELOR

Identificarea Proprietății. Descriere Legală Conform Documente

Ocupanți. Contracte de concesiune. Contracte de închiriere

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

Conform extrasului CF, proprietatea este liberă de sarcini.

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

Am avut la dispoziție:

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

Date Privind Zona, Vecinătățile Și Localizarea.

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

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

Dispunerea cartierelor clujene în 2006



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

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

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

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

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

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

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

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

Localizarea proprietății la nivelul localității este prezentată după cum urmează:



Sursa: www.googlemaps.ro

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

Identificarea Zonei în Localitate. Tipul de Dezvoltare al Zonei

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Cluj-Napoca, în zona semicentrală, în Cartierul Mănăştur, pe str. Mehedinţi, nr. 42-44, jud. Cluj – zonă predominant rezidenţială cu ambient civilizat şi cu proprietăţi complementare la distanţă mică.

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

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

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

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

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

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

Locaţia şi dispunerea proprietăţii evaluate este favorabilă pentru utilizare Rezidenţial.

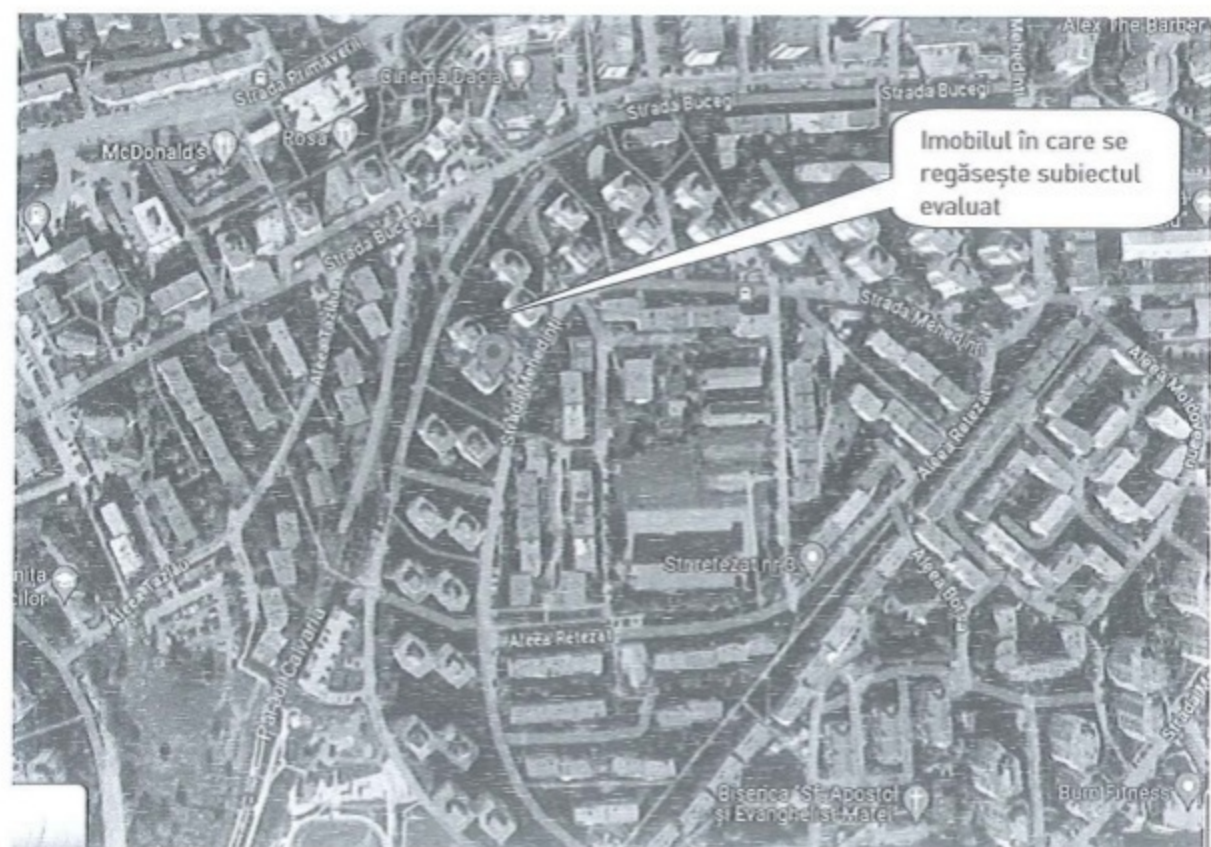
Proprietatea este amplasată în zona semicentrală, Cartierul Mănăştur, pe strada Mehedinţi, nr. 42-44.

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

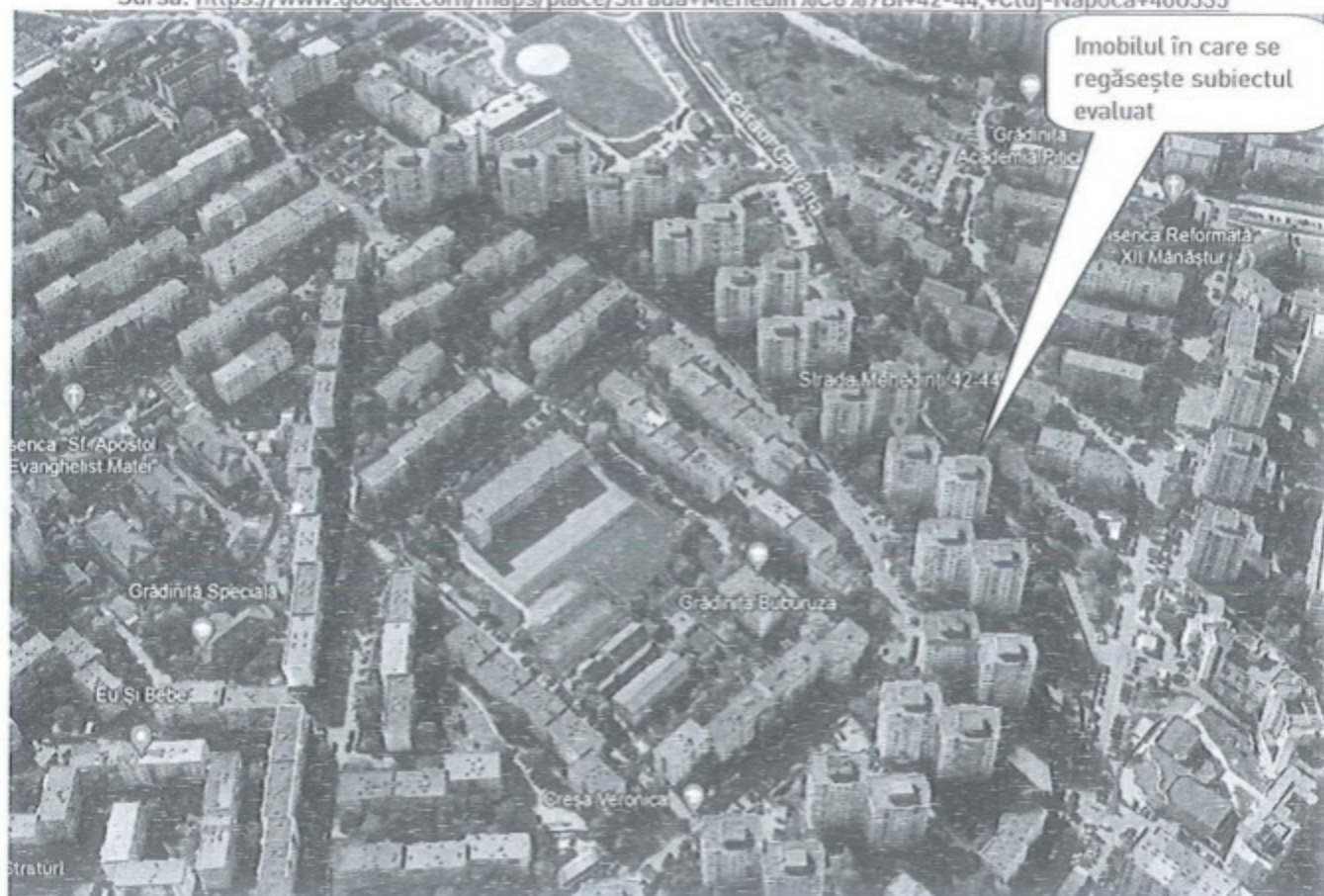
Imobilul are un regim de înălţime P+10E şi este racordat la toate utilităţile necesare unei bune funcţionări: apă-canalizare, energie electrică, gaz metan de la reţelele localităţii.

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

Localizarea proprietăţii la nivelul zonei este prezentată după cum urmează:



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



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

Riscuri De Mediu

Nu este cazul

Rețele de utilități exterioare

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

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

Acces

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

Str. Mehedinți este drum public, conform harta publicată pe platforma electronică oficială a Primăriei Cluj-Napoca, iar utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan.



Sursa: <https://cluj-city.map2web.eu/#>

Descrierea amplasamentului

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

Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Suprafețele proprietății evaluate

Descrierea constructivă a imobilului aparținător este următoarea:

Construcție rezidențială de tip bloc de locuințe.

Regim de înălțime: P+10E

Infrastructură: fundații continue din beton armat.

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

Închideri perimetrice: panouri prefabricate.

Planșee din beton armat.

Acoperișul este de tip terasă necirculabilă.

Termosistem exterior: da

Finisaj exterior: tencuieli decorative.

Ușă de acces în imobil din PVC cu geam termopan.

Aspect exterior: îngrijit

Aspect interior: îngrijit

Descriere privind starea tehnică generală: bună

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

Caracteristicile constructive ale acestuia sunt următoarele:

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

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

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

Anexa nr.1 parte integrantă
 a contractului de închiriere
 înregistrat la nr. 63345
 din 31.03.1999

F I S A

CAMPANIEI LOCATIVE TRIMESTRIE NR:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str. MEMEDENTI

nr.42-44 Blocul D3 scara 1

corpul situata la nivelul (etajul) al C apartamentului 49

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

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

6

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	10.03	10.03	0.00
2	CAMERA	15.07	15.07	0.00
Total		25.10	25.10	0.00
1	ANTREU	7.59	7.59	0.00
2	CAMARA	1.00	1.00	0.00
3	BAIE	2.79	2.79	0.00
4	BUCATARIE	4.94	4.94	0.00
Total		16.40	16.40	0.00

Analiza Pieței Imobiliare

Piață imobiliară

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

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

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

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

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

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

Definirea pieței specifice

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

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

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

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

Astfel, analiza de piață combină segmentarea și delimitarea proprietății.

Identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății subiect:

- Tipul de proprietate: rezidențială;

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

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

- cea a proprietăților de tip Apartament cu 2 camere și/sau cu suprafețe și dotări similare sau asimilabile (cu utilizare rezidențială) din zona proprietății evaluate și zone asimilabile;
- construcții vechi;
- bine întreținute;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

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

Cererea

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

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

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

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

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

Ofertă

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

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general: cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil); volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat); costurile de construcție și dezvoltare; proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite); ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași; cauzele și numărul locurilor neocupate; conversia spre utilizări alternative; condițiile și circumstanțele economice speciale; disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție; impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor. În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie la închiriere și scăzută la vânzare. Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras din Analiza de Piață.

Echilibrul

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

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

Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărin și mai mult surplusul.

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

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

PARTEA A IV-A - ANALIZA DATELOR

Cea Mai Bună Utilizare

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

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

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

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

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este rezidențială.

Abordarea prin Piață

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

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

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

Metodologie:

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

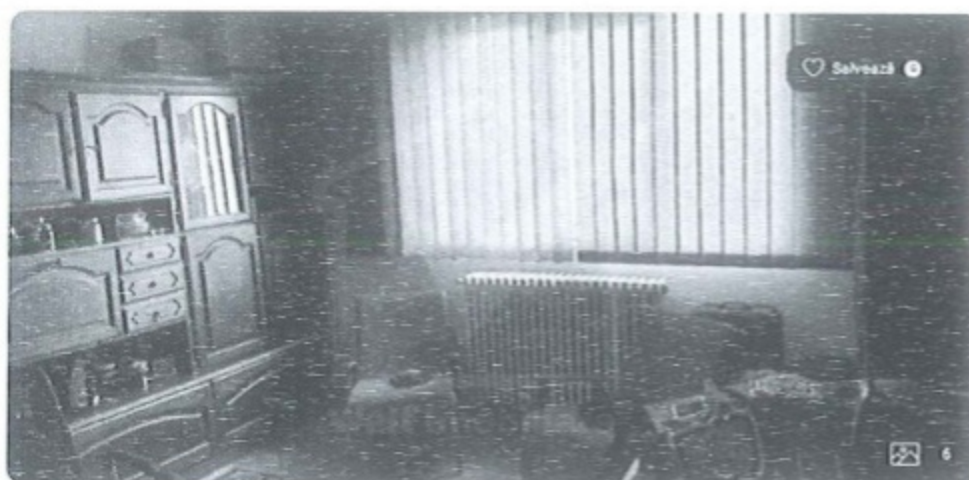
C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-2-camere-X1KA10A37?lista=275997504&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3013726842>

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

91.000 €

[Cluj Napoca, zona Manastur, Vezi harta](#)

[Vizitează](#) [Adaugă în listă](#) [Simulează credit](#)



[Adaugă anunț](#) [Reportează anunț](#)

Daniela Simona Pop
 Proprietar
 BEST IMOBILIARE

0364 644 444
 Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Vezi hartă

Specificații

Adresa: XIKA10A37

Activitate în Co 312024

Nr. camere: 2 Anconstrucției:

1980

Suprafața utilă: 42 mp Structură rezistență:

beton

Suprafața construită: 52 mp Tip imobil:

bloc de apartamente

Compartimentare: decomandat Regimul înloc:

P+10E

Confort: 1 Nr. balcoane:

1

Etaaj: Etaj 6 / 10

Nr. băi: 1

Descriere

Well Inmobiliare intermediara vanzarea unui apartament de 2 camere, deocomandat, situat in cartierul Manastur, in imediata vecinatate a complexului BIG.

Apartamentul are suprafata utila de 42 mp si este compus din:

-hol,

-2 camere,

-bucatarie,

-baie,

-balcon

Imobilul in care se afla apartamentul este reabilitat termic.

Dispune de centrala termica proprie, geamuri termopan si usa metalica. Se poate achizitiona mobilat

Recomandam cu incredere acest apartament atat pentru investitie, cat si pentru olocuinta personala, datorita accesului facil catre toate punctele de interes ale orasului.

Contactati-ne cu incredere pentru mai multe detalii!
citește mai puțin

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolati termici: Exterior
Podurile: Lincolum
Pereti: Falanta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata, Utilata
Controlizare: Contor gaz
Mobilat: Complet
Dotari imobil: Lift, Interfon, Curse

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

VECINĂȚĂȚI

Magazinul BIG Manastur

ALTE DETALII PREȚ

Comisioane standard

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

Vanzare apartament 2 camere Manastur

94.900 €

Cluj, Napoca zona Manastur - Vezi harta

Vide clipa și foto 360° în noua Simulează credit



Ascunde anunt Repetă acest anunt

Vezi harta

Cofina Imobiliare

COFINA IMOBILIARE


0751 488 456

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Descriere

Va oferim spre vanzare un apartament cu 2 camere accomandate situat in cartierul Manastur zona strazi Mincidre.

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

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

Apartamentul este renovat si dispune de tamplarie din PVC cu geam termopan, zugraviri lavabile, gresie si tavanta cerchit laminat.

Pentru mai multe detalii si stadii foto sau vizionari nu ezitati sa ne contactati!

Specificații

ID Obiect: K04710329

Acquisizat în: 11/03/2023

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

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usi interioare: Panou
Usa intrare: Metal
Podole: Gresie, Parchet
Pereți: Faianță, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata
Controlizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Parțial
Electrocasnice: Frigidere, Aragaz
Dotări imobil: Lift, Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amona are străzi: Asfaltate
Iluminat strădal
Mijloace de transport în comun

VECINĂȚĂȚI

Școala Gimnazială Liviu Rebreanu, Școala Gimnazială Ulu
Hârligianu, Carrefour, Piața Ion Mester, Profi

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

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

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


Denisa F. Cheli
Agenție
0735 093 443

[Căutare](#) / [Căutare](#)
[Căutare](#) / [Căutare](#)

+10

[Am nevoie de mai multe info...](#)

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

Mușamesc

[Căutare](#) / [Căutare](#)
 11/2009

[Apăsând pe butonul "Căutare" și pe "Căutare" se va deschide un \[fild\]\(#\) în care se va cere să se introducă un \[număr\]\(#\)](#)

[Trimite mesajul](#)
[Raportează](#)
[Reducitate](#)

**Credit
ipotecar,
caut
proprietar!**

[Aplică acum!](#)


Apartament 2 camere, 42mp! La cheie! Cartier Manastur! zona Mehedinti!

[Manastur Cluj-Napoca Cluj](#)
84 000 €2 000 €/m²
[Propune un pret](#)

Rata estimată:
2.072 RON /luna

Avans:
62 370 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	42 m ²	Forma de proprietate	drept de proprietate
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	parter/8	Balcon/grădină/terasă	Cușină în apartament
Chirie	Cușină în apartament	Garaj/loc de parcare	Cușină în apartament
Vizionare la distanță	Cușină în apartament	Încălzire	Cușină în apartament

Descriere

Apartament 2 camere cu suprafața utilă de 42mp, situat în cartierul Manastur, zona strazii Mehedinti, în apropiere de BIG, stația de transport în comun!

Este amplasat la parter într-un imobil cu regim de înălțime P+8E!

Apartamentul are următoarea compartimentare: 2 camere, bucatărie, baie, hol!

Apartamentul este recomandat, orientat pe N-E și complet mobilat/utilizat!

Particularități

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

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

Vasnzare apartament 2 camere decomandat Manastur zona McDonalds...

Cluj Napoca, zona Manastur - vezi harta

97.500 €

Notă de interes: Evaluare în Simulează credit



Alina Anant - Bucuresti

Marian Hadarean
Consultant Imobiliar
CLASSIC IMOBILIARE

0743 603 068
0743 269 797 / 0743 188 384

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Specificații

ID Anunț: PLS10852

Actualizat în: 01.2024

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

UTILITĂȚI

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

FINSAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usă intrare: Metal
Izolări termice: Exterior
Podele: Gresie, Parchet
Pereți: Faianță

DOTĂRI

Bucătărie: Mobilată, Utilată
Mobilat: Complet
Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigider, Cuptor
microunde, Aragaz, Foaie

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi: Asfaltate

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

ALTE DETALII

OC 4110231 - Vânzare apartament 2 camere decomandat în zona McDonalds Manastur situat în bloc de 10 etaje construit în anul 1982, recent reabilitat termic. Apartamentul este situat la etajul 2, are living, bucatărie separată, dormitor, baie, balcon închis și izolat, este decomandat și are o suprafață totală de 47 mp, respectiv 42 mp suprafață utilă. Apartamentul este conținerizat integral finisat modern, parchet, gresie, faianță, geamuri termopan, uși interioare schimbate, parțial mobilat și utilat. Pret 97500 Euro neg

C5 - <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-50-mp-decomandat-etaj-intermediar-zona-olimpia-IDtEr2.html>

[← Înapoi la listă](#) [Apartamente de vânzare](#) > [2 camere](#) > [Cluj](#) > [Cluj-Napoca](#) > [Manastur](#) > [Apartament 2 camere 50 mp decomandat etaj intermediar zona Olimpia](#)



Welt Imobiliare
 Agenție
 0364 642 222

+40

Am nevoie de mai multe informații

Sunți interesat(ă) de acest apartament de vânzare? Agentea să afle mai multe detalii. Aspectul este doar o ilustrație.

Mulțumesc!

100% sigur

82% din clienții care au cumpărat de la STORIA
 au recomandat STORIA ca fiind **sigur**

Trimite mesajul

Raportează

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

[Oferit de agentul de vânzare](#)

99 000 €

1 990 €/mp

Preț pe un metru

Rata estimată:
2 441 RON / luna

Avanz:
73 500 RON (75%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

ACORDARE

KIWI FINANCE™
 Tranzacții imobiliare

Vezi și cele peste 100 de oferte imobiliare în Cluj-Napoca

AMPLASAMENTUL 412335

VALOREA ÎMPRUMUTULUI 360

2416.76
 Rata lunară

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	50 m²	Forma de proprietate:	De vânzare
Numărul de camere	2	Status	gata de utilizare
Etaj	8	Balcon (băncă interesă)	balcon
Chirie	5000 RON / luna	Garaj / loc de parcare	5000 RON / luna
Vizionare la distanță	5000 RON / luna	Încălzire	centralizată

Unitate de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Loc. Cluj Napoca, Str. Mehedinti, Nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 43, Jud. Cluj	zona Blg	zona str. Mehedinti, scoala Liviu Rebreanu	zona str. Mehedinti	zona MC. Donatit	zona str. Mehedinti, zona Olimpia
Preț/Oferță vânzare		94,000	94,500	84,000	97,500	99,000
TIP COMPARABILĂ						
Tip comparabilă		Oferță	Oferță	Oferță	Oferță	Oferță
Ajustare unitară sau procentuală		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-4,550	-4,745	-4,200	-4,375	-4,950
Preț de vânzare ajustat		89,450	89,755	79,800	93,125	94,050
COMPONENTE NON IMOBILIARE	Fără/balcon [cca.1.5 mp]	Mobilat și utilitat/balcon (3 mp)	Mobilat și utilitat parțial/balcon (3 mp)	Mobilat și utilitat completă/balcon	Mobilat și utilitat complet/balcon închis	Mobilat și utilitat complet/balcon închis
Ajustare totală estimată		-1,500	-3,000	-2,500	-4,500	-3,500
Preț ajustat		88,950	88,755	77,300	88,625	90,550
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0	0	0
Preț ajustat		88,950	88,755	77,300	88,625	90,550
CONDIȚII DE FINANȚARE						
Condiții de finanțare	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată	La plată
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de finanțare		0	0	0	0	0
Preț ajustat		88,950	88,755	77,300	88,625	90,550
CONDIȚII DE VÂNZARE						
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0	0	0
Preț ajustat		88,950	88,755	77,300	88,625	90,550
CHELTUIELI NECE SARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE						
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	Da	Da	Da	Da	Da	Da
Ajustare unitară		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare		0	0	0	0	0
Preț ajustat		88,950	88,755	77,300	88,625	90,550
Condiții de plată (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de plată		0	0	0	0	0
Preț ajustat		88,950	88,755	77,300	88,625	90,550
LOCALIZARE						
Localizare	Loc. Cluj Napoca, Str. Mehedinti, Nr. 42-44, Et. VIII, Ap. 43, Jud. Cluj	zona Blg	zona str. Mehedinti, scoala Liviu Rebreanu	zona str. Mehedinti	zona MC. Donatit	zona str. Mehedinti, zona Olimpia
Ajustare procentuală		-2.50%	0.00%	0.00%	-2.50%	0.00%
Ajustare totală localizare		-2,374	0	0	-2,203	0
Preț ajustat		82,826	88,755	77,300	85,922	90,550
CARACTERISTICI FIZICE						
Tip apartament - compartimentare	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare unitară compartimentare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală tip apartament		0	0	0	0	0
Etaj	8 din P+10E	6 din P+10E	4 din P+10E	Parter din P+0E	2 din P+10E	8 din P+10E
Ajustare unitară sau procentuală		0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%
Ajustare totală etaj		0	0	3,865	0	0
Finisaje	Clasice	Clasice	Medii, renovat recent, instalații el și sanitare schimbate	Medii	Medii	Clasice
Ajustare unitară sau procentuală		0 €/mp	-100 €/mp	-50 €/mp	-100 €/mp	0 €/mp
Ajustare totală finisaje		0 €	-4,200 €	-2,100 €	-4,200 €	0 €
Încălzire/apă caldă proprie	CT	CT	Termoficare	CT	Termoficare	CT
Ajustare unitară		0.0%	2.0%	0%	0%	0%
Ajustare totală încălzire/apă caldă proprie		0.0	1,763.1	0	1,718	0
Vechime - an construcție	1977	1900	1900	similar	1982	similar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală vechime		0	0	0	0	0
Preț ajustat		82,826	85,719	75,055	83,440	90,550
Țara utilă sau număr de camere	41.50	42.00	42.00	42	42	50
Ajustare totală țara utilă sau număr de camere		-905	-1,021	-941	-795	-12,315
Preț ajustat		81,840	84,697	74,114	82,645	78,235
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici economice		0	0	0	0	0
Preț ajustat		81,840	84,697	74,114	82,645	78,235
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
Utilizare (zonare) - CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală CMBU		0	0	0	0	0
Preț ajustat		82,000	84,700	74,100	82,600	78,200
Ajustare tonajă netă		4,610	5,450	1,676	5,979	15,815
Ajustare totală netă (%)		5%	6%	2%	11%	17%
Ajustare totală brută		4,610	8,904	3,406	13,416	15,815
Ajustare totală brută (%)		5.33%	9.94%	11.75%	14.48%	16.82%
Opinie abordare prin piață		497,725 lei				
		82,000 eur				
		1976 eur/ mp				
		4.9723 Curs				
		12-Jan-24 Data evaluării				
TOTAL PROPRIETATE		497,725 lei				
		82,000 eur				

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tip comparabilă: Comparabilele au fost ajustate pentru ofertă, ținându-se cont de disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare la nivelul fiecărei comparabile identificate.
- Componente non-imobiliare-toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece sunt mobilate și utilizate, complet/parțial, astfel:
 - Comparabilele mobilate și utilizate complet au fost ajustate negativ cu cca. 2000 – 3000 euro în funcție de aportul valoric al fiecăreia;
 - Comparabilele mobilate și utilizate parțial-bucătăria, au fost ajustate negativ cu cca. 1500 – 2000 euro în funcție de aportul valoric al fiecăreia;
 - Comparabilele care au balcon închis au fost ajustate negativ cu cca. 1500 euro.
- Drept de proprietate:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: S-au aplicat ajustări pentru diferența de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare ale tuturor comparabilelor. Ajustările aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta. Astfel,
 - Comparabilele 1, 2 și 4 au fost ajustate negativ fiind situate în zone considerată mai bune pe piața specifică.
- Caracteristici fizice: tip apartament- S-a ținut cont de compartimentările interioare, astfel:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: etaj/regim de înălțime
 - Comparabila 3 a fost ajustată negativ deoarece este situată la parter, comparativ cu proprietatea subiect care este situată la etaj intermediar, parterul și ultimul nivel fiind mai slab cotate decât celelalte nivele.
- Caracteristici fizice: finisaje
 - Comparabilele 2, 3 și 4 au fost ajustate negativ deoarece sunt proprietăți finisate, dispun de finisaje mai bune calitativ decât cele ale subiectului evaluat. Estimările au fost făcute în funcție de costurile medii practicate pe piața specifică din construcții pentru finisare, corelat cu diferențele de finisare dintre comparabile și proprietatea evaluată.
- Caracteristici fizice:încălzire/apă caldă
 - proprietatea subiect deține centrală termică. Comparabilele 2 și 4 au fost ajustate pozitiv cu 2% deoarece nu dețin centrală termică, sunt conectate la rețeaua de termoficare a orașului.
- Caracteristici fizice: vechime construcție de bază – Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: arie utilă
 - Comparabilele s-au ajustat pozitiv/negativ pentru diferențele de suprafață față de proprietatea evaluată (negativ cele cu suprafață mai mică, pozitiv cele cu suprafață mai mare), ajustarea fiind efectuată ținând cont de dimensiunea și structura acestora, corelată cu costurile ancorate în piață raportate la suprafața utilă, principiul fiind că parcelele mai mici se tranzacționează la valori unitare mai mari decât parcele cu suprafață mai mare;
- Caracteristici economice:

- o Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - o Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 1 deoarece proprietății 1 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață este:

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

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

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

Metoda Multiplicatorului Venitului (chiriei) Brut Potențial - MVBp

Procedura cuprinde următoarele etape:

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

Valoarea, ca formulă de calcul este:

$$VMVBp = VBp * MVBp [- CCONV]$$

Astfel:

- A. Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 300 și 400 EURO/lună, în funcție de finisaje, dotări, caracteristici proprietate, etc. Astfel pentru proprietatea evaluată, chiria selectată este de 310 EUR/lună.
- B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

ESTIMARE MCB			
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț tranzacție	86,450	90,155	92,625
Aport dotări non-imobiliare	-1.500	-2.000	-4,500
Valoare de piață proprietate	84,950	88,155	88,125
Preț oferte chirie lunară apartament nemobilat	300	360	380
Preț tranzacție chirie lunară	285	342	361
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	298	258	244
Multiplicator selectat		267	

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

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

Nr. Crt.	Denumire	Arie utilă mp	Chirie potențială Euro / lună	Multiplicator MVbp lunar	Valoare estimată (eur)	(eur/mp)
0	1	2	3	4	5	6
1	Apartament evaluat	41.50	310 €	267	82.700 €	1,993
2	Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				82.700 €	
3	Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	41.50	0.00		0 €	0
4	Valoare apartament in starea de la data evaluării				82,700 €	1,993
		412,701	lei	5.Anexe/dependinte care se adauga		
Opinie abordare prin venit apartament		83,000	eur	Garaj	0 eur	
		2000	eur / mp	Loc de parcare	0 eur	
		4.9723	Curs	Boxa	0 eur	
	TOTAL PROPRIETATE	412,701	lei		12-Jan-24	
		83,000	eur			

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

83.000 EURO
Echivalent a 412.701 LEI

Abordarea prin cost

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

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Vcomp = 82.000 EUR, echivalent 407.729 lei

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

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

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

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

82.000 EUR (echivalent 407.729 lei)

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

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

Evaluator:

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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați



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

Asociația Națională a Evaluatorilor



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

Acces & Vecinatati





Imobil subiect

Exterior:





Interior:



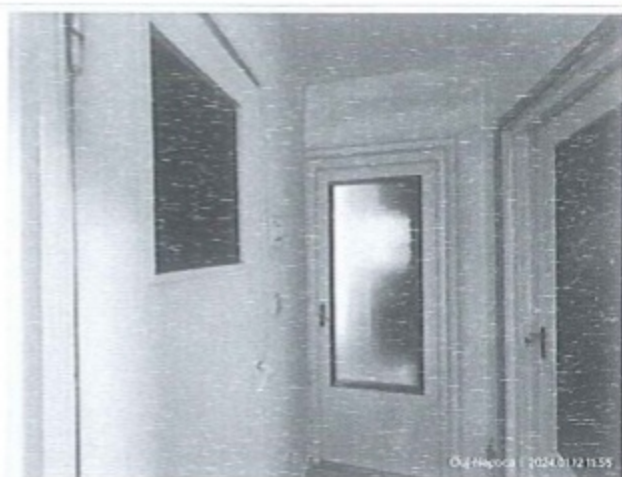


Interior: Hol





Cămară de alimente



Camere



Camera



Baie



Bucătărie





Anexa 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Abordarea prin piață - Alte oferte

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



ADĂUGĂ ANUNȚ

CONTUL MEU

IMOBILITATE CLUJ-NAPOCA APARTAMENTE DE VANZARE CLUJ-NAPOCA 2 CAMERE MANASTUR

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

135 VIZUALIZARI 0 IMPRIMA [Share](#)

19.11.2023 13:13

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

84.000 EURO

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

0754915751 0744260248

TRIMITE MESAJ

ORAS Cluj-Napoca

CARTIER Manastur

2 camere / 40mp

Napolux



93.000,00 EUR

40 m², 2.325,00 EUR/m²

Apartment 2 camere / 40 mp / Manastur / Cluj-Napoca / Avand loca



83.000,00 EUR

36 m², 2.306,00 EUR/m²

Apartment de vanzare 2 camere / zona Pitesti



94.300,00 EUR

46 m², 2.050,00 EUR/m²

Apartmente finisate complet / Zona 0.8700 / preferent



93.000,00 EUR

38 m², 2.447,00 EUR/m²

Apartment 2 camere / de vanzare / Manastur

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

Apartment modern de vanzare, 2 camere in Manastur!

Cluj Napoca zona Manastur - Westhand



Asunde anunt Raporteaza anunt

88.000 €

vezi detalii

Anna Maria
KUNYOSZTERE

0774 ...
vezi tot numarul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

credit

Descriere

Klar Imobiliare va propune spre vanzare un apartament cu 2 camere, semi-decomandat, situat in Manastur

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

Apartmentul este semi-decomandat si se compune din: 1 bucatarie, 1 living, 1 dormitor, 1 baie

Locuinta se vinde mobilat si utilat complet.

Dotari:

- Centrala termica de gaz viCTRIX TERA montata acum 2 ani (instalatie de cupru)
- Aer conditionat (in garantie)
- Cearsaci termopan salamander, 3 siicle (montate in 2023)

Incalzirea se afla aproape de mijloacele de transport in comun, scola, magazine, gradinita etc.
Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati!

ID intern: 9353

citește mai puțin

UTILITĂȚI

Sistem incalzire: Centrala proprie

FINSAJE

Izolati termici: Exterior

DOTĂRI

Mobilat: Lux

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

VECINĂȚĂȚI

Apartamente de vânzare Cluj-Napoca

ALTE DETALII

Klar Imobiliare va propune spre vânzare un apartament cu 2 camere, semicomandat, situat în Măghastur.

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

Apartamentul este semicomandat și se prezintă în 1 noapte, 1 bucatarie, 1 living, 1 dormitor, 1 baie.

Locuința se vinde mobilată și utilată complet.

Dotări:

- Centrala termică pe gaz VICTRIX TERA montată acum 2 ani (instalație de după)
- Aer condiționat (în garanție)
- Geamuri termopan salavander 3 sticlă (montate în 2023)

Imobilul se află aproape de mijloacele de transport în comun, școală, magazine, grădinițe etc.

Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați.

ID intern: 9333

oțeste mai puțin

Specificații

Adresa: Bucium, Manastur	Actualizat: 12/11/2022	
Nr. camere:	2	Anul construcției: 1980
Surafață utilă:	37 mp	Structura rezistență: caramida
Surafață construită:	45 mp	Tip imobil: bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regimul înălțime: P+4E
Confort:	1	
Etaj:	Etaj 4 / 4	
Nr. bucătării:	1	
Nr. băi:	1	

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

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

92.990 €

100% Monica Tomica este un agent de imobiliare

Realizator: Monica Tomica este un agent de imobiliare



2. Anul de construit: 1980

2. Anul de construit: 1980

Vezi hartă

Descriere

Se vinde un apartament de 2 camere, etaj intermediar, zona Bucium, Manastur. Apartamentul este situat într-un bloc de apartamente cu structură rezistentă din cărămidă. Are o suprafață utilă de 37 mp și o suprafață construită de 45 mp. Este dotat cu toate facilitățile necesare pentru o viață confortabilă: bucătărie, baie, dormitor, living și două camere de zi. Apartamentul este situat într-o zonă rezidențială cu toate facilitățile necesare pentru o viață confortabilă. Este un apartament ideal pentru o familie sau pentru o investiție. Pentru mai multe informații, contactați agentul de imobiliare Monica Tomica la numărul de telefon 0747 171 753.

Pompe de Căldură

Specificații

U Anunț PE-UT-05/06

Actualizat în 2019/2020

Nr. camere:	2	Arhitectură:	1970
Suprafață utilă:	47 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	56 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	circular	Regimul etajelor:	P+10E
Confort:	1	Nr locuri parcare:	1
Etaj:	Etaj 4 / 10	Nr balconi:	1
Nr. băi:	1		

UTILITĂȚI

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

FINSAJE

Stare interioară: Necesită renovare
Usă intrare: Metal
Izolări termice: Exterioară
Podele: Gresie, Parchet
Pereți: Talanta, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Alte spații utile: Depozit
Canalizare: Contor caldura, Contor gaz, Acometru
Mobilier: Nemobilizat
Dotări interioare: Lift, Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate
Iluminat străzi
Mijloc de transport în comun

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj-napoca/manastur/apartament-de-vanzare-2-camere-X7ME0008S?lista=14443851&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3013726842>

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

88.000 €

Imobiliara Zambetescu - Vezi lista

Adresa: Cluj Napoca, Strada Simionescu nr. 11



Abonament Realizabil

Axa Imobiliare
 Telefon
 AXA IMOBILIARE

0742 130 130
 0264 333 147

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Specificații

Localitate: Cluj Napoca

Actualizat în: 08.05.2022

Nr. camere:

2 Anconstrucție:

1990

Suprafață utilă:

42 mp

Structură rezistență:

beton

Suprafață construită:

50,4 mp

Tip mobil:

bloc de apartamente

Compartimentare:

decomandat

Regim înalt me:

S+P+10E

Confort:

2

Nr. balcoane:

1

Etaj:

Etaj 9 / 10

Nr. bucătării:

1

Nr. băi:

1

Descriere

Exclusivitate

De vânzare apartament cu 2 camere, decomandate, finisat clasic, situat în Ciu-Necoca în cartierul Manastur în zona strazi Mendocini, în apropiere de MC Donalds într-o locație înaltă și verde, cu acces ușor spre punctele de interes.

Acces ușor spre stația de autobuz, magazin, supermarket-uri, școli creșe, grădinițe, restaurante, farmaci, bănci etc.

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

Pezi clare

Etaj intermediar (5/10), bloc cu lift și interfon
Inelul oferă o priveliște frumoasă asupra zonei.

Suprafața utilă este de 42 mp.

Compartimentare

2 camere decomandate

1 bucatarie

1 hci

1 baie

1 balcon

Disponibile geamuri termopan, usa antiefracție, usi interioare, parchet, gresie, faianta, vopsirea fetei.

Incalzirea este pe termoficare, dar exista separare de gaz.

Inelul necesita lucrări de renovare

Prețul include boka pentru depozitare

D6600

[citește mai puțin](#)

UTILITĂȚI

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

Sistem incalzire: Termoficare

Acces internet: Cablu, Fibră optică, Wireless

FINISAJE

Ferestre cu geamuri termopan: PVC

Stare interioară: Necesită renovare

Usi interioare: Celulare

Pardole: Gresie, Parchet

Pereți: Faianta, vopsirea fetei

DOTĂRI

Conto izans, Ademcra

Dotări Inelul: Lift, Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi: Asfaltate

Iluminat strada

Mijloc de transport: în comun

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

← [Înapoi la listă](#) Apartamente de vânzare > [Izlaz](#) > [2 camere](#) > [Cluj](#) > [Cluj-Napoca](#) > [Manastur](#) > [2 camere, zona Big, Izlazului, Cartierul Manastur, Mehedinti](#)



Georgiana Tilla
 Agente
 0751 450 827

+30

Am nevoie de mai multe info...

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

Mușunesc

181 / 1000

Administrația Societății Imobiliare S.C. CCM
 Online Services S.R.L. înființat [mai mult](#)

Trimite mesajul

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

9 Manastur, Cluj-Napoca, Cluj

103 999 €

2 000 €/m²

[Propune un preț](#)

Fata estimată:
2.565 RON /luna

Avans:
77.219 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață	52 m ²	Forma de proprietate	Proprietate proprie
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	> 10	Balcon/grădină/terasă	Construcție nouă
Chirie	Comisioane	Garaj/loc de parcare	Construcție nouă
Vizionare la distanță	Comisioane	Încălzire	centralizată

PUBLICITATE



PUBLICITATE

Descriere

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

Apartamentul este compartimentat astfel:

- dormitor cu pat matrimonial, dressing, noptiere
- living open-space complet utilat, canapea extensibilă, loc de servit masa
- bucatărie mobilată și utilată

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

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



Win Imobiliare Office
Agenție
0758 309 309

+40

Am nevoie de mai multe info.

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

Mulțumesc



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

9 Manastur - Cluj Napoca (Cluj)

115 000 €

2 396 €/m²

Propune un preț

Rata estimată
2 836 RON /lună

Avans
65 388 RON (15%)

Perioada împrumutului
30 ani

Prezentare generală

 Suprafață	48 m ²	 Forma de proprietate	Titlu în proprietate
 Numărul de camere	2	 Stare	gata de utilizare
 Etaj	2/10	 Balcon/grădină/terasă	balcon
 Chirie	nu este furnizată	 Garaj/loc de parcare	Da, în curtea
 Vizionare la distanță	Da, video online	 Încălzire	centralizată

PUBLICITATE



Vizionați mai multe...

PUBLICITATE

KIWI FINANCE™
Partener de încredere în finanțe

Te interesează oferta? Contactează-ne acum!

Descriere

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

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

- 2 dormitoare
- 1 bucatarie
- 1 baie
- 1 hol de acces
- 2 balcone

Confortul termic este asigurat de centrale proprii și susținut de izolarea exterioară a imobilului.

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

La nivelul finisajelor regăsim: parchet, gresie, vopses lavabile, faianță, geamuri termopan, uși încorn din lemn, usa de lemn la intrare, necesități unei renovări pentru spor confortului.

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

[ID Proprietate: P7017]

Mă puteți ajuta:

Particularități

Tip proprietate

locuință nouă

Tip vânzător

agenție

Localitate

948 - Informații

Anul construcției

1980

Tip izolație

948 - Informații

Tip geamuri

948 - Informații

Lift

da

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

Apartment 2 camere, renovat complet, 54mp. zona strazii Mehedinti

118.000 €

Cluj, Napoca, Manastur, Mehedinti, Vezi harta

Vezi harta



BLITZ
BLITZ



0264 333 777

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Ascunde șurub

Revenire la început

Vezi harta

Specificații

Id. Anunț: 332012826

Actualizat: 10/12/2024

Nr. camere:

2

Tip imobil:

bloc de apartamente

Suportată utilă:

54 mp

Regim înălțime:

P+10E

Compartimentare:

semidecomandat

Etaj:

Parter / 10

Nr. băi:

1

Prezentare generală

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

Descriere

Che la Ta Imobiliare SRI va propune spre vanzare un apartament semidecomandat cu 2 camere, utilat si mobilat cu orientare S-V, situat pe Str. Menedintii Manastur.

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

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

- 1 living cu trecere
- 1 dormitor
- Bucatarie (mob. face si ut.lata) separata,
- Baie,
- Hol.

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

Dan Geambo: 0755365065

Particularități

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



93.000 €

Cluj-Napoca Mănăstur

112 cam. 11, 42 mp.

[Vezi detalii >](#)



92.990 €

Cluj-Napoca Mănăstur

112 cam. 11, 41 mp.

[Vezi detalii >](#)



88.000 €

Cluj-Napoca Mănăstur

112 cam. 11, 42 mp.

[Vezi detalii >](#)



94.900 €

Cluj-Napoca Mănăstur

112 cam. 11, 42 mp.

[Vezi detalii >](#)



91.900 €

Cluj-Napoca Mănăstur

112 cam. 11, 41 mp.

[Vezi detalii >](#)



107.000 €

Cluj-Napoca Mănăstur

112 cam. 11, 42 mp.

[Vezi detalii >](#)

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

← Înapoi la listă

Apartmente de vânzare > Iași > 2 camere > Cluj > Cluj-Napoca > Mehedinți > Apartament cu 2 camere 54 mp bloc nou zona strazii Mehedinți



BLITZ
Agenție
0264 333 777

+40

Am nevoie de mai multe informații

Sunți interesat de acest apartament de vânzare. Agurea să aflăm mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Vuștămesz

197 2007

© 2016-2022 Storia.ro. Toate drepturile rezervate. [Termeni și Condiții](#)

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

📍 Zona strazii Mehedinți, Cluj-Napoca, Cluj

117 000 €

2 167 €/mp

Peșune un etaj

Trimite mesajul

Raportează

Rata estimată
2.035 RON/lună

Avans
86.873 RON (75%)

Perioada împrumutului
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață	54 m ²	Forma de proprietate	Casa / apartament
Numărul de camere	2	Stare	De vânzare
Etaj	parter	Balcon/gărdină/terasă	Da / Nu / Parțial
Chirie	Da / Nu / Parțial	Garaj/loc de parcare	Da / Nu / Parțial
Vizionare la distanță	Da / Nu / Parțial	Încălzire	Da / Nu / Parțial

PUBLICITATE

Găsești casa și banii într-un singur loc.
Vreau credit!

storia.ro | FINANCE

Agente imobiliare

117 000 €

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un apartament situat într-un bloc nou, în zona strazii Mehedinți. Este situat la parter într-un imobil structurat pe 4 niveluri. Suprafața apartamentului este de 54 mp, iar compartimentarea acestuia este semicomandată, gândită astfel încât să ofere generoasă cu loc de locuit mare, 2 dormitoare, o baie spațioasă cu geamuri care se mai adaugă un balcon închis. Apartamentul dispune de ușă metalică la intrare, ferestre cu tâmplări PVC și geamuri termopan, se vinde mobilat și utilat cu tot ceea ce se vede în imagine. Imobilul este situat în apropierea stației de autobuz. Zona în care este situat imobilul este extrem de căutată atât de familii, respectiv studenți, cât și de cei care caută o investiție, fiind o reală oportunitate de investiție. Pentru detalii și prezentare nu ezitați să ne contactați! BLITZ 1233294V

Oferte proprietăți similare la închiriere

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



Foto: 18 din 20

PF Inchiriez apartament Manastur 45mp+balcon 2 camere decomandate

302 € Preț negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTIVAZEAZĂ](#)

[Fără taxa foraj](#) [Compartimentare Decomandată](#) [Suprafață utilă 45 m²](#)

[An construcție 1990 - 2000](#) [Etaj 1](#)

[\(P\) Calculează rata](#)

DESCRIERE

PF inchiriez apartament in Manastur str Mehedintilor 50-52, in spate la Minerva foarte aproape de mijloacele de transport in comun, etaj 1, 45mp+balcon, 2 camere decomandate, utilat incalzit, inodori, ocupabil imediat, zona frumoasa si linistita fara animale de companie
Prețul la care se inchiriază este 1500 ron

ID: 24078926

Localitate: 483

11 Foto: 18/20

VANZATOR



Trif Marius

Pe OLX din noiembrie 2015

Act. / 22. / 2017



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



[Intră în cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Sema vânzătorului

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

[Cluj-Napoca, Cl.](#)



R 8
W 18



PUBLICITATE



PUBLICITATE

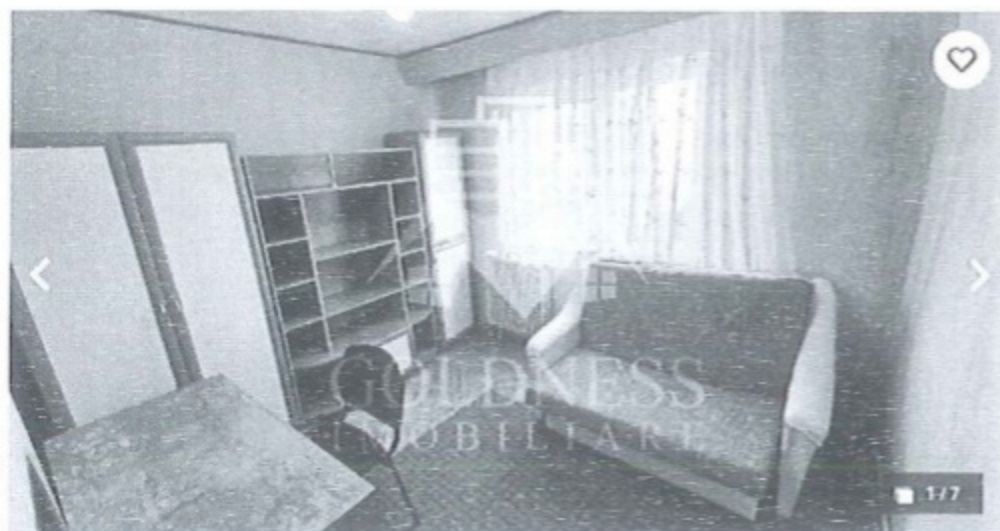


PUBLICITATE



https://www.storia.ro/ro/oferta/2-camere-decomandate-zona-manastur-campului-IDyqit.html?_gl=1*1q7nxvu*_ga*NDA2NDg0ODMlLjE2MjEzNDA5NjE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTewNDexMDIxNS4xOS4wLjE3MDQ3MTAyMTUuMC4wLjA

← Înapoi la listă | Apartamente de închiriat > 2 camere > Cluj > Cluj-Napoca > Manastur > 2 camere decomandate, zona Manastur, Campului



Gelu Crisan
Agent
0720 760 856

+20

Am nevoie de mai multe informații

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

100

Se vor publica doar comentariile aprobate de Story
Storia Serviciu SĂLĂBĂNĂ tra.tra@storia.ro

350 €

Trimite mesajul

Propune un preț

Raportează

2 camere decomandate, zona Manastur, Campului

9 Manastur, Cluj-Napoca, Cluj

Prezentare generală

Suprafață	48 m ²	Chirie	Comoditate
Numărul de camere	2	Depozit	Comoditate
Etaj	4/4	Tip clădire	Comoditate
Libertate de la	De la încheierea	Balcon/ădinăinteresă	balcon
Vizionare la distanță	De la încheierea	Stare	gata de utilizare

PUBLICITATE

**Credit
ipotecar,
caut
proprietari**

Descriere

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

Apartamentul este compartimentat astfel:
dormitor cu pat matrimonial, dressing spațios, încăpere, birou,
cameră cu o canapea extensibilă, dressing, încăpere, birou,
baie cu vană, calorifer port-prosoape, dulap pentru depozitare,
bucătăria completă și
balcon de 4 mp cu o priveliște superbă.

Imobilul este dotat cu toate cele necesare - centrală proprie, mașină de spălat, frigider, aragaz,
se află în apropierea stațiilor de transport în comun, magazine, școli, verzi, farmacii, etc.

Dacă sunteți interesat/ă de acest apartament și doriți să vizionați, dați-ne pentru a se oferi sau detaliile noastre să ne contactați telefonic sau prin e-mail. Vă stăm la dispoziție!

Descriere

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

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

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

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

Modalități de plata: Achiziție cu plata cash / Transfer Bancar Pentru orice a te detalii, nu ezita sa ne contactezi. ID Intern: 4120

Comis on standard. Mai mult te poze puteti vedea pe site-ul nostru: cityimobiliare.ro

Tip vânzător	agenție
Accesul sculelor	fără informații
Facilități	mobilier
Media	internet
Încălzire	centralizată
Siguranță	fără informații
Tălgătur	fără informații
Lift	da
Garaj/loc de parcare	fără informații
Anul construcției	1990



Chirie - 2 camere - Manastur

550 €

Cui-Napooca - 28 decembrie 2023

€ 14.11



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

429 €

Cui-Napooca - 27 noiembrie 2024

€ 13.11



2 camere decomandate, zona Calea Floresti, Manastur, Padin

350 €

Cui-Napooca - 02 noiembrie 2024

€ 11.11



Anexa 3 – Documente ale proprietății

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



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

CARTE FUNCIARĂ NR. 250487-C1-U83
COPIE

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 48119

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

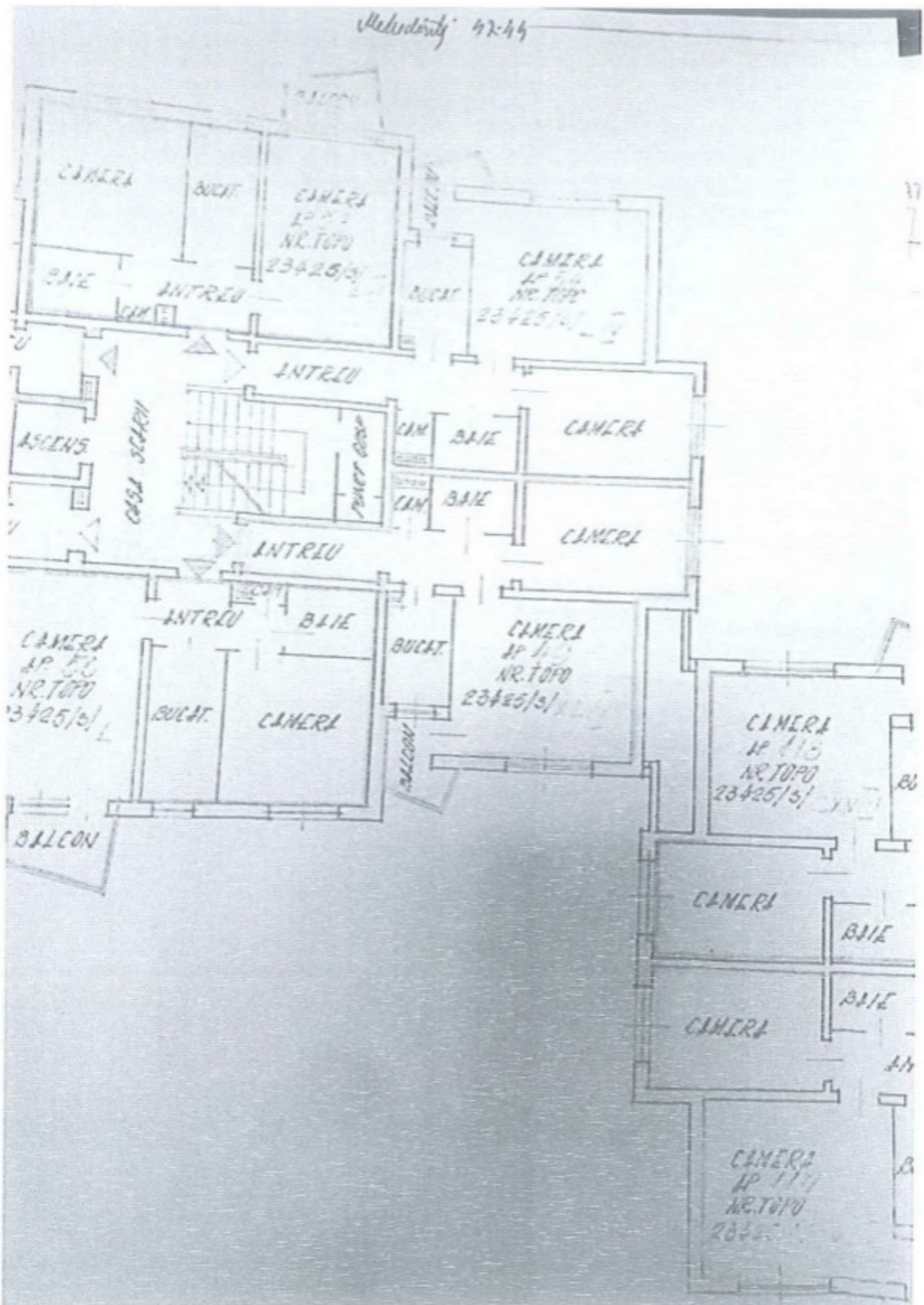
Carte Funciară Nr. 250487-C1-U83 Comuna: Orăști Municipiu: Cluj-Napoca

Anexa Nr. 1 La Partea I

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 23425/S/XLIX	-	-	0,78/100		Apartamentul nr. 49 compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 balcon, PIC de 0,78/100 parte

Plan apartament



Articolul 1. Conținutul prezentei cărți de evaluare este în conformanță cu prevederile art. 12 din Legea nr. 122/1999 privind organizarea și desfășurarea examenelor de admitere în învățământul superior de studii universitare de licență, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 28/2000 și cu modificări ulterioare.

2. ACESTE DATE SUNT CONSIDERATE CONFIDENȚIALE.

Articolul 2. Aceste date integrate sunt considerate de confidențialitate în cadrul sistemului de evaluare și pot fi accesibile numai persoanelor autorizate în acest scop.

3. OBSERȚĂRI

REZULTAT
NOTĂ

REZULTAT
NOTĂ

16.10.99

REZULTAT
NOTĂ
5.10.99

REZULTAT
NOTĂ
12.09.99

16

NOTĂ
REZULTAT
NOTĂ

+

VIZAT
de conducătorul
de departament
12.09.99

Acord nr.1 parte integranta
 din contractul de inchiriere
 inregistrat la nr. 45365
 din 31.03.1999

F I S A

SUPRAFETEA LOCATIVE INCHIRIATE IM:

Municipal CLUJ-NAPOCA
 Str. MEMELINI nr.42-44 blocul DE scara I
 corul _____ situat la nivelul (etajul) a) 2 apartamentul de
 inchiriere b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA
 instalatiile electrice e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinta inchiriată

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

Anexa 4 – Prezentarea evaluatorului

Suntem
o companie
de profesioniști
în evaluare

- Membru în cadrul **Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România** (ANEA)
- Suntem acreditați în România conform **Standardelor Internaționale de Evaluare** (ISRE)
- **Standard de Internaționalitate de Evaluare** (ISRE)
- Domenii de expertiză:
 - evaluarea și proiectarea terenurilor agricole;
 - evaluarea echipamentelor;
 - evaluarea afacerilor.



Echipa

35

35 de evaluatori
autorizați cu experiență6 membri acreditați
ANEVAR

RICS

2 membri
Royal Institution of Chartered Surveyors

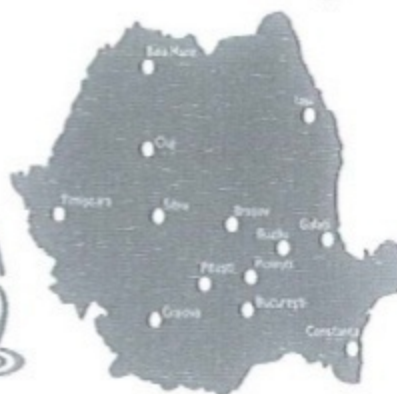
Servicii oferite

- Evaluarea terenurilor
- Consultanță în legislația IMB
- Evaluare de preț și condiționare imobiliară (într-un caz de vânzare sau achiziție)
- Servicii de marketing imobiliare
- Furnizare de raporturi de evaluare și de vânzare
- Servicii de reprezentare în instanță
- Evaluare de activitate financiară
- Teste de deținere a activelor imobiliare în România
- Informații și servicii
- Informații și servicii de preț și condiționare imobiliară
- Informații și servicii de preț și condiționare imobiliară



Rețea

- Bacău
- Cluj
- Timișoara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galați
- Sibiu
- Cluj-Napoca
- Baia Mare
- Ploiești
- Pitești



Pentru mai multe detalii despre serviciile noastre vizitați-ne la www.niconsult.ro

*Nu este o listă exhaustivă a tuturor serviciilor oferite de NECONSULT.

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

Șef serviciu, Raluca Ferezan

REFERAT DE APROBARE

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

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, ap. 49, a fost închiriat de către G.I.G.C.L.Cluj numitului Lucaci Ioan în baza contractului de închiriere nr. 53752 din data de 04.05.1977, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative Lucaci Maria, în calitate de soție, Felecan Lucian, în calitate de fiu și Felecan Petronela-Lavinia, în calitate de fiică, având structura formată din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie și 1 antreu, cu o suprafață totală de 41,50 mp.

Pentru același imobil autoritatea locală a încheiat la data de 31.08.1999 contractul de închiriere nr. 46365, având perioada de valabilitate până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale.

Prin cererea înregistrată cu nr. 690940/45/03.08.2023, numitul Lucaci Ioan a solicitat, în calitate de chiriaș, cumpărarea apartamentului nr. 49 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44.

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

Imobilul mai sus menționat a fost înscris în C.F. individuală nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 23425/S/XLIX, cu o suprafață utilă de 41,50 mp.

Prin adresa înregistrată cu nr. 489648/45/27.05.2024 domnul Lucaci Ioan a comunicat faptul că este de acord să cumpere locuința mai sus menționată la prețul stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., respectiv cel de 82.000 euro și a solicitat achitarea acestuia în rate lunare pe o perioadă de 25 de ani cu un avans de 10%.

Astfel, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în data de 11.07.2024, a decis, având în vedere Raportul de evaluare întocmit de către firma contractată de autoritatea locală, S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, să fie perfectată la prețul de 82.000 euro, care va fi achitat în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în rate lunare pe o perioadă de

25 de ani cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 13 și ale art. 14 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 10 din Decretul-lege nr. 61/1990, respectiv 2%, conform Procesului-verbal nr. 580518/11.07.2024.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, în favoarea domnului Lucaci Ioan la prețul de 82.000 euro, ce va fi achitat în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în rate lunare pe o perioadă de 25 de ani cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 13 și ale art. 14 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din partea cumpărătorului și a membrilor familiei sale, în sensul că nu au o altă locuință proprietate personală.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 585052/1/15.07.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

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

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

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, ap. 49, a fost închiriat de către G.I.G.C.L.Cluj numitului Lucaci Ioan în baza contractului de închiriere nr. 53752 din data de 04.05.1977, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative Lucaci Maria, în calitate de soție, Felecan Lucian, în calitate de fiu și Felecan Petronela-Lavinia, în calitate de fiică, având structura formată din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie și 1 antreu, cu o suprafață totală de 41,50 mp.

Pentru același imobil autoritatea locală a încheiat la data de 31.08.1999 contractul de închiriere nr. 46365, având perioada de valabilitate până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale.

Prin cererea înregistrată cu nr. 690940/45/03.08.2023, numitul Lucaci Ioan a solicitat, în calitate de chiriaș, cumpărarea apartamentului nr. 49 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44.

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

Astfel, prin adresa înregistrată cu nr. 754105/304 din data de 11.09.2023, numitul Lucaci Ioan a depus un Raport de evaluare pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, întocmit de către EVALTOPO MAP SRL-Vișan Crina Ioana, conform căruia valoarea de piață a imobilului înscris în C.F. individuală nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, cu nr. topo.

23425/S/XLIX, cu o suprafață utilă de 41,50 mp., este de 81.800 euro, respectiv 404.840 lei la un curs de 1 euro= 4,9491 lei.

Ca urmare a solicitării de către autoritatea locală, firma contractată prin licitație publică, S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., a întocmit un raport de evaluare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, conform căruia, la data de 29.04.2024, valoarea de piață este de 82.000 euro, respectiv 407.729 lei, la un curs de 1 euro= 4,9723 lei.

Prin adresa înregistrată cu nr. 489648/45/27.05.2024 domnul Lucaci Ioan a comunicat faptul că este de acord să cumpere locuința mai sus menționată la prețul stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., respectiv cel de 82.000 euro și a solicitat achitarea acestuia în rate lunare pe o perioadă de 25 de ani cu un avans de 10%.

Raportat la faptul că domnul Lucaci Ioan este o persoană cu handicap, conform Certificatului de încadrare în grad de handicap nr. 2625/16.06.2005, anexat adresei de mai sus, dobânda va fi calculată în condițiile prevederilor art. 13 și ale art. 14 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 10 din Decretul-lege nr. 61/1990, respectiv 2%.

Imobilul mai sus menționat a fost înscris în C.F. individuală nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, cu nr. topo 23425/S/XLIX, cu o suprafață utilă de 41,50 mp.

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

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în data de 11.07.2024, a decis, având în vedere Raportul de evaluare întocmit de către firma contractată de autoritatea locală, S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, să fie perfectată la prețul de 82.000 euro, conform Procesului-verbal nr. 580518/11.07.2024.

Prețul stabilit pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, înscris în C.F. individuală nr. 250487-C1-U83 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 23425/S/XLIX, va fi achitat de către numitul Lucaci Ioan în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

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

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;

Art. 10, potrivit căruia „Prevederile referitoare la tinerii în vârstă de până la 30 de ani se aplică și familiei în care unul din soți are vârsta de până la 30 de ani. De aceste prevederi beneficiază și invalizii de gradul I și II, handicapații, precum și familiile care au în componența lor astfel de persoane.”;

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

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

Art. 11, potrivit 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 singură locuință”;

Art. 13, potrivit căruia „Pentru tinerii în vârstă de până la 30 de ani, titulari de contract de închiriere sau de repartiție, încheiat sau, după caz, emisă până la data intrării în vigoare a prezentei legi, dobânda va fi de 2%”;

Art. 14, potrivit căruia „De prevederile art. 13 beneficiază și persoanele prevăzute la art. 10 din Decretul-lege nr. 61/1990, precum și persoanele prevăzute la art. 8, art. 9*) și art. 10 din Legea nr. 42/1990**) pentru cinstirea eroilor-martiri și acordarea unor drepturi urmașilor acestora, răniților, precum și luptătorilor pentru victoria Revoluției din Decembrie 1989”;

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

Din perspectivă economică proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile pentru aprobare.

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 art. 10 din Decretul-lege nr. 61/1990, actualizat, ale art. 1 alin 1, ale art. 11, ale art. 13, ale art. 14 și ale art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, în favoarea domnului Lucaci Ioan, la prețul de 82.000 euro, care va fi achitat în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în rate lunare pe o perioadă de 25 de ani cu un avans de 10% și dobândă calculată în condițiile prevederilor art. 13 și ale art. 14 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din partea cumpărătorului și a membrilor familiei sale, în sensul că nu au o altă locuință proprietate personală, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

DIRECȚIA PATRIMONIUL
MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

15.07.2024

SERVICIUL ADMINISTRARE
SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

Întocmit,
Gabriela Miheș

Gm.

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 11.07.2024, ora 12,00

Sunt prezenți: Dan Ștefan Tarcea, Rațiu Radu Florin, Bogdan-Florin Covaliu, Racz Levente-Zsolt, Adriana Cristian, Iulia-Ionela Ardeuș, Ioan Bogdan-(înlocuitor Director, Direcția Economică), Ionela Alina Nițulescu-(înlocuitor Șef serviciu, Serviciul Juridic, legislație, contracte), Raluca Bogdana Ferezan, Mihaela Miron.

Se prezintă cadrul legal prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, de Decretul-Lege nr. 61/1990, actualizat, de Legea nr. 85/1992, republicată și actualizată, de Legea nr. 244/2011, precum și clarificările transmise de Direcția Juridică cu privire la modul de preluare, transcrierile de contracte de închiriere, diferențele de suprafață/descriere, respectiv schimburile de locuințe, conform actului intern nr. 311883/302/25.03.2022 conex cu 428791/2022, raportat la Decizia Î.C.C.J. nr. 81/2017.

...

Se ia în discuție **punctul 1** de pe Anexa 2 a Ordinii de zi, respectiv **solicitarea de cumpărare a domnului Lucaci Ioan**, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, în baza Decretului-lege nr. 61/1990.

La solicitarea autorității locale a fost întocmit un raportul de evaluare de către evaluatorul autorizat contractat de către aceasta, SOCIETATEA NEOCONSULT VALUATION S.R.L., potrivit căruia valoarea de vânzare a imobilului comunicată la data de 29.04.2024 este de 82.000 euro.

La data de 27.05.2024, prin adresa înregistrată cu nr. 489648, numitul Lucaci Ioan și-a exprimat acceptul cu privire la valoarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, ap. 49, respectiv cea de 82.000 euro, atașând declarația notarială cu privire la proprietate, precum și cetrificatul de încadrare în grad de handicap, exprimându-și totodată disponibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu un avans de 10% din prețul de vânzare, iar diferența în rate lunare pe o durată de 25 ani, dobânda calculată fiind de 2%, conform prevederilor art. 11, art. 13 și art. 14 din Legea nr. 85/1992, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, Comisia, cu unanimitatea celor prezenți a decis vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 42-44, sc. I, et. VIII, ap. 49, la prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L., respectiv la prețul de 82.000 euro, care va fi achitat de către numitul Lucaci Ioan în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

...

**Președinte Comisie,
Dan Ștefan Tarcea**



Redactat, Gabriela Miheș



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

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

Nr. cerere	114064
Ziua	30
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168828905



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:48119

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

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

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

Părți comune: CA PIC. FOLOSINTA TERENULUI DE 828 MP, PE DURATA CONSTRUCTIEI, ACOPERISUL, FATADA, 2 CASA SCARII, LA FIECARE SCARA CITE UN HOL DE INTRARE, 3 SPALATORII, 2 PUBELE, 2 DEPOZITE DE

BICICLETE, 2 ASCENSOARE, 6 USCATORII, 2 CAMERE TROLIU, CONDUCTE PRINCIPALE DE APA, GAZ, CURENT ELECTRIC PT. ALIMENTAREA AP. A PIC. CORP FUNCJAR CONSTRUIT PE PARCELA DE SUB A+1

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

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

30/05/2024, 10:16

Adriana Teodora URȘU
referent



45

CĂTRE PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA

G. Luker

27.05.2024

Serviciul de administrare spații, terenuri

Sussemnatul succesi Joan domiciliat în Cluj-Napoca, prin prezenta vă fac cunoscut faptul că sunt de acord cu prețul apartamentului de 82.000 euro comunicat de dumneavoastră prin adresa 458745/451/10.05.2024.

Tot o dată precizez faptul că sunt de acord să plătesc un avans de 10% din valoarea locuinței iar restul sumei să fie achitat în rate lunare pe o durată de 25 de ani.

Anexez prezentei declarație notarială și certificate pentru persoane cu grad de handicap, în copie al meu și satiei.

Semnătura

Data

27.05.2024



DECLARAȚIE

Subsemnații LUCACI IOAN, CNP _____ cetățean român, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj, LUCACI LUCICA-MARIEA, CNP _____, cetățean român, domiciliată în mun. Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj, FELECAN LUCIAN, CNP _____ cetățean român, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj, cunoscând dispozițiile art. 326 Cod Penal, cu privire la consecințele declarațiilor nesincere date în fața autorităților publice, prin voința noastră liberă și nevicată declarăm: _____

- nu am dobândit, nu deținem și nu am înstrăinat o locuință proprietate personală în localitatea de domiciliu, respectiv pe teritoriul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, după data de 01.01.1990. _____

Dăm prezenta declarație pentru a ne servi la Primăria mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, sau oriunde ar mai fi necesară. _____

Declarăm că ni s-au adus la cunoștință cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, și consimșim ca datele noastre personale să fie prelucrate de notarul public, în calitate de operator de date cu caracter personal. _____

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Individual Notarial *Axinte Ana*, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Petru Maior nr. 6-8, ap. 3, jud. Cluj, azi 15.05.2024, într-un exemplar original, și două duplicate, din care un duplicat s-a eliberat declaranților, iar exemplarul original și un duplicat se păstrează în arhiva notarială. _____

DECLARANȚI,

S.S. LUCACI IOAN

S.S. LUCACI LUCICA-MARIEA

S.S. FELECAN LUCIAN

Autentificarea pe verso.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL PUBLIC *AXINTE ANA*
Licența de funcționare nr. 229/3849/01.11.2017
SEDIUL: Cluj-Napoca, str. Petru Maior, nr. 6-8, ap.3
Județul: Cluj

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 223

Anul 2024 luna mai ziua 15

În fața mea *Axinte Ana*, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

1. **LUCACI IOAN**, CNP _____ cetățean român, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, _____, jud. Cluj, identificat prin Carte de identitate seria _____, eliberată la data de 01.02.1996, de Poliția mun. Cluj-Napoca;
2. **LUCACI LUCICA-MARIEA**, CNP _____ cetățean român, domiciliată în mun. Cluj-Napoca, _____, jud. Cluj, identificată prin Carte de identitate seria _____, eliberată la data de 23.04.1987, de Poliția mun. Cluj-Napoca, ambii persoane cu deficiențe de auz, știutori de carte, care după ce au citit în întregime prezenta declarație au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar;
3. **FELECAN LUCIAN**, CNP _____ cetățean român, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, _____, jud. Cluj, identificat prin Carte de identitate seria _____, eliberată la data de 12.09.2023, de SPCJEP Cluj, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, i-a înțeles consecințele juridice, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

Îndeplinite fiind condițiile de fond și de formă prevăzute de lege pentru încheierea prezentului act,

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul în valoare de 50 lei cu bonul fiscal nr. 1/15.05.2024.

NOTAR PUBLIC,
S.S. Axinte Ana
LS SIGILIU

Prezentul duplicat s-a înlocuit în _____ exemplare, de
AXINTE ANA notar public, astăzi, data autentificării actului și
are aceeași forță probantă ca și originalul.



COMISIA DE EVALUARE A PERSOANELOR ADULTE CU HANDICAP

CERTIFICAT
de incadrare in grad de handicap

Comisia de evaluare a persoanelor cu handicap pentru adulti, constituita in temeiul Legii nr.448/2006, privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, evaluand dosarul si propunerea serviciului de evaluare complexa a persoanelor cu handicap privind pe domnul LUCACI IOAN fiul lui GHEORGHE si al/a MARIA, C.N.P. nascut la data de 07/11/1948 in localitatea COSDENI, avand domiciliul in CLUJ-NAPOCA, act identitate BI, seria stabileste urmatoarele:

I. Se incadreaza in gradul de handicap:

- usor
- mediu
- accentuat
- grav
- grav-cu-asistent-personal

II. Nu se incadreaza in grad de handicap

MOTIVAREA RESPINGERII CERERII:

III. DATA dobandirii handicapului : -, documentul -

IV. Valabilitate: - permanenta

V. Termen de revizuire: NEREVIZUIBIL Documentatie revizuire:

Certificat inlocuit in temeiul art. III din H.G. nr. 927/2016.

Titularul prezentului certificat beneficiaza de toate drepturile si accesibilitatile prevazute de Legea nr. 448/2006, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, corespunzator gradului de handicap stabilit.

Certificatul obliga toate persoanele si autoritatile la respectarea lui in concordanta cu prevederile legislatiei in vigoare.

Persoana cu handicap are obligatia sa aduca la cunostinta D.G.A.S.P.C., in termen de 48 ore de la luarea la cunostinta, orice modificare cu privire la gradul de handicap, domiciliu sau resedinta, starea materiala si alte situatii de natura sa modifice acordarea drepturilor prevazute de lege.

Presedinte,
medic specialist Arion George Mircea
Secretar,
asistent social Ban Sarolta

Membrii:
asistent social Banc Nicolae
reprezentant ONG Boncea Horea-Eugen
Psiholog Mezei Stanca Ioana
medic specialist Florian Catinca

COMISIA DE EVALUARE A PERSOANELOR ADULTE CU HANDICAP

CERTIFICAT
de incadrare in grad de handicap

Comisia de evaluare a persoanelor cu handicap pentru adulti, constituita in temeiul Legii nr.448/2006, privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, evaluand dosarul si propunerea serviciului de evaluare complexa a persoanelor cu handicap privind pe doamna LUCACI LUCICA-MARIEA fiica lui CONSTANTIN si al/a ANA, C.N.P. nascuta la data de 20/05/1944 in localitatea Salicea, avand domiciliul in CLUJ-NAPOCA, act identitate BI, seria
stabileste urmatoarele:

I. Se incadreaza in gradul de handicap:

-usor

-mediu

 - accentuat

-grav

-grav-cu-asistent-personal

II. Nu se incadreaza in grad de handicap

MOTIVAREA RESPINGERII CERERII:

III. DATA dobandirii handicapului : -, documentul

IV. Valabilitate:

 - permanenta

V. Termen de revizuire: NEREVIZUIBIL Documentatie revizuire:

Certificat inlocuit in temeiul art. III din H.G. nr. 927/2016.

Titularul prezentului certificat beneficiaza de toate drepturile si accesibilitatile prevazute de Legea nr. 448/2006, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, corespunzator gradului de handicap stabilit.

Certificatul obliga toate persoanele si autoritatile la respectarea lui in concordanta cu prevederile legislatiei in vigoare.

Persoana cu handicap are obligatia sa aduca la cunostinta DGASPC, in termen de 48 ore de la luarea la cunostinta, orice modificare cu privire la gradul de handicap, domiciliu sau resedinta, starea materiala si alte situatii de natura sa modifice acordarea drepturilor prevazute de lege.

Presedinte,
medic specialist Arion George Mircea
Secretar,
asistent social Ban Sarolta

Membrii:
asistent social Banc Nicolae
reprezentant ONG Boncea Horea-Eugen
medic specialist Florian Catinca
Psiholog Mezei Stanca Ioana



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
Nr. _____ / _____
N. 690940/45

CĂTRE,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

SUBSEMNATUL/SUBSEMNATA LUCACI JOAN CU
DOMICILIUL ÎN JUDEȚUL CLUJ LOCALITATEA CLUJ-NAPOCA,
STR. _____ „ BL _____
IDENTIFICAT(Ă) PRIN CI / BI SERIA _____ . CNP _____
TELEFON _____, FORMULEZ PREZENTA

CERERE,

PRIVIND CUMPĂRAREA ÎN BAZA LEGII NR. 112/1995, ACTUALIZATĂ, A LOCUINȚEI
SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. MEHEDIIND NR 42-44 BL 58
..... CORP SC T AP 49, AL CĂRUI TITULAR DE CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SUNT.

PREZENTEI ANEXEZ ÎN COPIE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- declarație notarială a subsemnatului, titular al contractului de închiriere cât și membrilor familiei (dacă este cazul) din care să rezultă că: nu am dobândit sau nu am înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 01.01.1990, în localitatea de domiciliu.

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail

Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații,

date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus

www.primariaclužnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclužnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. _____ / _____

Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

DATA

03 10 2023

www.primariaclužnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclužnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

GRUPUL ÎNTEPRINDERILOR DE GOSPODĂRIE
COMUNALĂ ȘI LOCALITIVĂ
AL JUDEȚULUI CLUJ

Inregistrat la nr. 137/72
din 4 mai 1972

Art. 105/19
Declarație nr. 42-66 ap. 69 Bloc 53.

Contract de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații a) Grup. Întrepr. de Gosp. Com. și Local. Jud. Cluj
cu sediul în b) B-dul Lenin 77 titular al dreptului de administrare privind
fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar, reprezentat prin c) Șir. Ștef. Ștef.
Șir. TÂMBULEA ȘTEFAN împuternicit prin delegația nr. 125
din 19.04.1976 și d) LUCACIU IOAN posesor al buletinului de
identitate seria A nr. 630807 eliberat de Miliția Cluj la data de
22.01.1973 în calitate de locatar principal, în baza înștiințării nr. 9138 înminată la
data de 28.06.1972 de către Județul de C-și Cluj - Napoca
din 06 a intervenit următorul contract de închiriere:

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

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

3. — Termenul de închiriere este de ani cu începere de la 15 april. 1977
până la 1 mai. 1978

La expirarea termenului, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului. În caz de absență a chiriașului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta, soțului sau altui membru major al familiei, la expirarea termenului, contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul din membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

În afară de cazurile expres prevăzute de lege, modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere cu condiția de a anunța, în scris, proprietarul cu cel puțin 30 zile înainte de mutarea din locuință închiriată.

4. — Chiria lunară este de lei 110- calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

5. — Plata chiriei se face, după caz, prin:

— reținerea pe statul de plată din remunerația lunară sau după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată a drepturilor pentru concedii de boală;

— depunerea la caseria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

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

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

NOTĂ: a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat;
b) Localitatea, strada și numărul;
c) Numele și prenumele salariatului împuternicit prin delegație;
d) Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului);
e) Contractul de închiriere în ființă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973;

F I Ș A

Suprafeței locative închiriate în:

Municipiul (orașul, comuna) Cluj sectorul IV - Piața Ștefan
strada Mehedint numărul 42-44 blocul DP scara I corpul --- situată
la nivelul (etajul) a) VIII apartament 49 încălzirea b) Centrală apă curentă c) da
canalizare d) da instalație electrică e) da Construite din materiale inferioare f) ---

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii ^{g)}	Supr. (mp)	In folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1.	Comisura	10.03		
2.	" "	15.07		
	Total	25.10	sup. da	
3.	Antreu	7.59		
4.	Cămară	1.03		
5.	Baie cu cadă	2.77		
6.	Bucătărie	4.94		
	Total:	16.40	sup. da	
Suprafața curții și grădinii				

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire
c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă
d) I d e m
e) Da sau nu
f) Da sau nu
g) Cămară, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, etc.

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de inchiriere l)	Anul nașterii	Unitatea socialistă unde lucrează	Adresa unității	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1.	LUCACI IOAN	frate	1948	Inst. P-Fi	Cluj - Napoca	1549
2.	LUCACI MARIA	sotie	1944	Coop. "Solidaritatea"	Josul Fr. 21	1529
3.	FELECAN LUCIAN	fiu	1970	elevar	—	—
4.	FELECAN PETRONELA-LIVINA	fiica	1967	elevar	—	—

Proprietar,

Chirias,

Intocmit
Gy

h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 15 din Legea nr. 5/1973.

i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soșilor între ținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru).

ATRIE
Nr. 46765/1999
Data 22.01.1999
Reinnoiere conf. O.U.nr.43/1997

Inregistrat la
Nr. 46765
din 21.09.1999

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafata cu destinatie de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediu) la CLUJ-NAPOCA str. Petilor nr. 3 reprezentat prin Vicepresedinte CRISTIAN BAJIU legitimat cu legitime nr. _____ eliberata la data de _____ si LUCACI IOAN cu domiciliul in CLUJ NAPOCA str. MENEHINYI nr. 42-44 bl. 06 et. 9 sc. 1 ap. 49 legitimat cu buletin de identitate seria ST nr. 764966 eliberat la data de 01.02.1998 de POL. CLUJ NAPOCA , a intervenit rastorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Proprietarul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, in cu chiria locuinta cu CLUJ-NAPOCA str. MENEHINYI nr. 42-44 bl. 06 sc. 1 ap. 49 judet CLUJ compusa din 2 camere in suprafata de 27.10, dependinta in suprafata de 11.40 mp., si teras 0.00 mp., folosite in locuinta si 0.00 folosite in curte.
Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din persoane, titular LUCACI IOAN
Locuinta descrisa la capitolul 1. se preda in stare de folosire cu instalatiile si inventarul prevazut in actul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract. Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 03.04.1999 pana la data de 03.04.2004 . La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunară este de 126640.00 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza din data de 03.05.1999 si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna curenta.

La incheierea prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de 100.00 lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de 6 luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 03.05.1999 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA curtea inchirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica in urmatoarele situatii in care partile au avut in vedere:

1. modificarea a caracterului chiriei se va constitui la scila chiriei de 50 de zile înainte de expirarea la plata
2. in cazul in care chiriasul are o specializare asupra unor date pentru fiecare si inchiriere, incepand cu luna curenta scila de chiria se va modifica, fara sa scaderea se poate depasi totalul scila de chiria

III. OBLIGATIILE PARTILOR PRIVIND UTILIZAREA SI INTRETIENEA OBIECTULUI, CARE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI
Proprietarul se obliga:

1. sa asigure locuinta in stare normala de folosire;
2. sa asigure repararea si mentinerea in stare de siguranta, in evaluarea si functionalitate a obiectului inchiriat;
3. sa asigure in buna credinta si prezenta structurilor de rezistenta a cladirii, elementele de constructie ale cladirii (acoperis, eteafa, imprejurimii, scara, scara exterioara) curti si gradini precum si curtea din interiorul cladirii (zona scara, zona scara scara, balcoana, curtea, scara scara) sa asigure in buna credinta instalatiile comune precum: cladirea (scara scara, scara scara), instalatiile de alimentare cu gaze, instalatiile de incalzire centrala si prepararea a apa calda, instalatiile electrice si de telefonie, instalatiile de colectare a deseurilor, instalatiile de aer condiționat, etc.

b). Chiriasul se obliga:

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

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa clasifice in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- prevad raspundabilitate colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b sau cum sunt acestea formulate;
- impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
- exoneraza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autoritatea proprietarului sa obtina veniturile din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
a) cererea chiriasului, cu conditia justificarii prezintata intr-un termen valabil de 60 de zile;
b) cererea proprietarului atunci cind:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
 - chiriasul a primit in posesie strictei locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatii precum si oricare alta bunuri aferentele, sau daca instrainat fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetoinrea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;si la cererea asociatilor de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile cel revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

Extincerea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irrevocabile. Iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evacuare.

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

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexe 1, 2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.
Presentul contract s-a încheiat astăzi 15.06.1999
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPRIMAR,
GRIGORE BEJEU

Handwritten signature

DIRECTOR ECONOMIC
LIVIA ANDREIAS

14.10.99

DIRECTOR,
VALER SUCIU
5.10.99

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS
NICOL MIROX

ȘEF SERVICIU
GEORGHE CHIRILEAN

27.09.99

INTENȚIT,

VIZAT

Srv. Juridic-contencios

10.10.1999

Anexa nr.1 parte integranta
 din contractul de inchiriere
 inregistrat la nr. 46365
 din 31.03.1999

F I S 4

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str. MEHEDINTI

nr.42-44 Blocul DE scara 1

corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) 8 apartamentul 49

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

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

A

Date privind locuinta inchiriata

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

2

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensia sau venitul
1	LUCACI IOAN	TITULAR	1948		0.00
2	LUCACI LUCICA MARIEA	SOTIE	1944		656344.00
3	FELECAN LUCIAN	FIU	1970		0.00

LOCATOR,

[Signature]

LOCATAR,

[Signature]

VIZAT

Serv. Juridic-contencios

Data 11 octombrie 1999

Semnatura *[Signature]*

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

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 170085 din 01.06.2012

413
03.07.2012
H

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 46365 din 31.08.1999

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar RADU MOISIN pe de o parte si LUCACI IOAN , CNP _____ cu domiciliul in Cluj Napoca , pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000 republicată, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, HCL 284/2012, Legii nr. 448/2006 republicată cu modificările ulterioare si a cererii nr. 170085/31.05.2012

Art.2. Obiectul actului aditional

- "se modifică lit.d din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea următorul cuprins:
- "se prelungește durata contractului de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. MEHEDIŢI nr. 42-44, ap 49 pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014".
- Se introduc următoarele articole:
- La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit căreia „ să achite cheltuielile de întreținere aferente fiecărei luni către furnizorii de servicii, sau asociației de proprietari , după caz
- La capitolul IV se introduce clauza „ In cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează deplin drept, fără punerea în întârziere a chiriei și fără intervenția instanțelor de judecată.
- Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu 01.08.2010 nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.”

Art.3. Chiria lunara este de 0 lei începând cu data de 01.06.2012.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 46365 din 31.08.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR
RADU MOISIN

NUMELE: LUCACI
PRENUMELE: IOAN

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS,
ŞEF SERVICIU

DIRECTOR
IULIA ARDEUS

ŞEF SERVICIU
RALUCA FEREZAN

INTOCMIT,
ADRIANA MIRON

Nr. 351461/451/09.10.2014

ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere nr. 46365 din 31.08.1999

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

LUCACI IOAN, cu domiciliul în Cluj-Napoca, CNP

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

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr. 351461/06.10.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. MEHEDINȚI, nr. 42-44, ap. 49 jud. Cluj, având suprafața utilă de 41,50 m.p., cu structura formată din 2 camere, bucatărie, baie, antreu, cămară, în CF colectiv nr. 48118, nr. topo 23425/S.

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

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 3 persoane, conform anexei care face parte integrantă din contract.

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 53,32 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

În baza prevederilor Legii nr. 359/20.11.2009, pentru perioada în care beneficiază de prevederile Legii nr.

359/2009, va fi scutit de la plata chiriei conform anexei 2 reprezentând fișa de calcul a chiriei care este parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

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

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

a) Obligațiile locatorului:

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

b) Obligațiile locatarului:

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



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

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

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

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

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

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

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

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

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

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

mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.

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

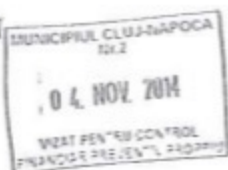
Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATAR

NUMELE: LUCACI
PRENUMELE: IOAN

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERREZAN

ÎNTOCMIT,
ADRIANA MIRON

11.07.2016

04.11.2016

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	Lucaci Ioan	titular	1948	
2	Lucaci Lucica-Marica	soție	1944	
3	Felecan Lucian	fiu	1970	

LOCATOR,

LOCATAR,

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

11.07.2016

85277 / 18.02.2019

ACT ADIȚIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere 46365 din 31.08.1999

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, Emil Boc, în calitate de **LOCATOR** și

LUCACI IOAN C.N.P. cu domiciliul în Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria în calitate de **LOCATAR**

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, H.C.L. nr. 1064/2018, Legea nr. 448/2006.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică contravaloarea chiriei pentru locuința ce face obiectul contractului de închiriere, ca urmare a modificării zonei de încadrare fiscală a imobilului, astfel:

Se modifică Cap. IV, alin. 1 și alin. 2, din actul adițional nr. 3 din data de 09.10.2014 prin care s-au actualizat în formă consolidată clauzele contractuale, conform fișei de calcul, anexa 2 la prezentul act adițional, care va avea următorul conținut: "Chiria lunară aferentă locuinței ce face obiectul contractului de închiriere este de 66.65 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Pentru perioada în care titularul contractului de închiriere face dovada că beneficiază de prevederile Legii nr. 448/2006, actualizată, cu completările și modificările ulterioare, acesta este scutit de la plata chiriei."

2. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.

3. Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR,
EMIL BOC

LOCATAR,
NUME: LUCACI
PRENUME: IOAN
SEM NATURA

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
LUCIA ROXANA LĂPUȘAN

1. 01.03.2019

D.P.M.E.P,
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FĂREZAN

ÎNFOCȘIT,
ADRIANA MIRON