

1-96 pag

23/7.10.2022

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 767349/1/28.09.2022 al Primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 767395/45/30/28.09.2022 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare prevederile art. 199 alin. 2, 354, 355 și 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 670, 676 din Codul civil, ale art. 9 din Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, anexă la Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ale art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, precum și ale art. 5 și 6 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, identificat cu nr. topo. 10261/2, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** (1) Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului identificat la art. 1, prin atribuirea cotei de 33/576 parte, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în favoarea coproprietarilor Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, cu plata unei sulte în valoare de 16.300 euro fără TVA, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., prevăzut la art. 1.

(2) Coproprietarii Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca vor efectua plata sulte reprezentând contravaloarea cotei de 33/576 parte din imobil, în valoare de 16.300 euro, fără TVA, la cursul BNR din data plății, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

**Art. 3.** Se mandatează domnul/doamna \_\_\_\_\_ pentru semnarea actului de partaj

în forma autentică.

**Art. 4.** Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, conform prevederilor prezentei hotărâri.

**Art. 5.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



# RAPORT DE EVALUARE

Nr. raport NCV: 3712 / 17.08.2022

## TEREN LIBER INTRAVILAN (CURȚI CONSTRUCȚII)

---

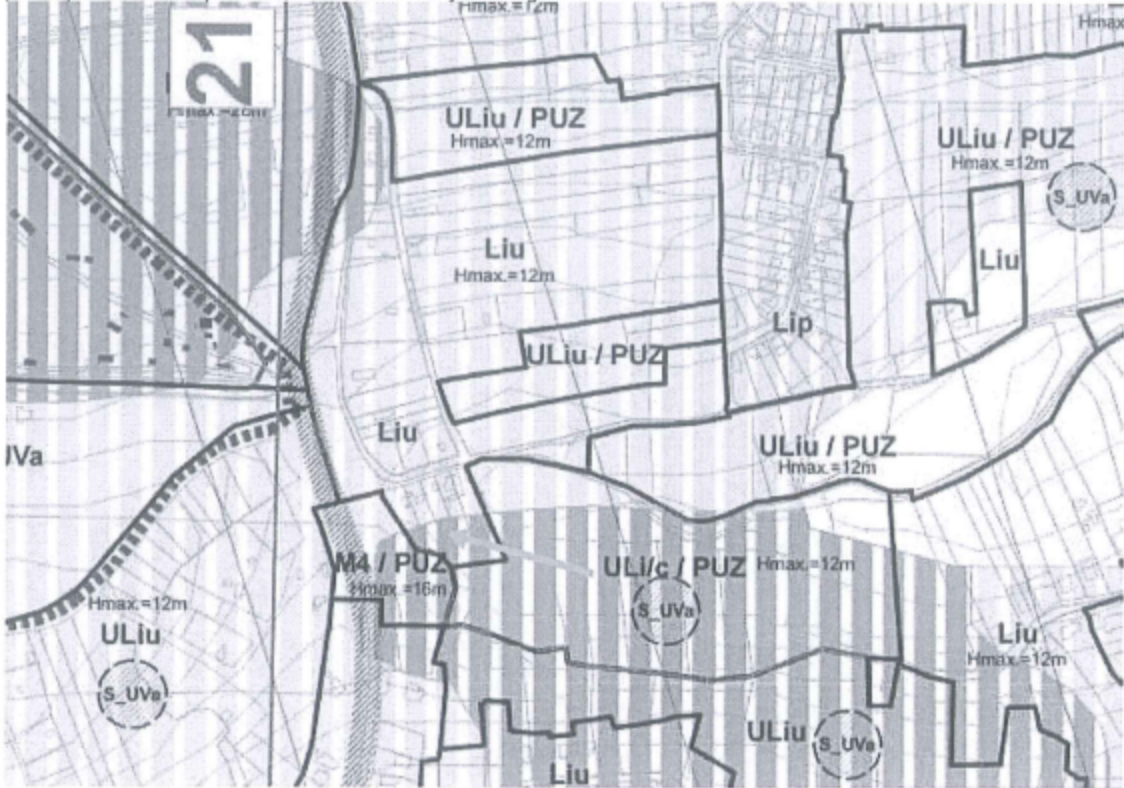


Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, și al solicitanților.

August 2022



## SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Numele proprietarilor	Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală 33/576 părți Știmpar Andrei și Știmpar Andreea Raluca, bun comun – în cotă actuală 543/576 părți
Data inspecției	17.08.2022
Data evaluării	17.08.2022
Tipul proprietății	Teren liber intravilan (curți construcții)
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Vântului, nr. 6, jud. Cluj, cod poștal 400221
Descriere juridică conform CF	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 576 mp, conform Extrasului de CF nr. 303971 Cluj-Napoca, eliberat la data de 25.05.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă). Disponerea parcelei se regăsește în anexe.
<p>Utilizarea preconizată a amplasamentului</p> <p>Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, a se vedea mai jos imaginea:</p>  <p>Sursa: <a href="http://www.primariaclujnapoca.ro">http://www.primariaclujnapoca.ro</a></p>	
Conform Certificatului de urbanism cu nr. 2741 din 02.09.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), care mai este valabil la data prezentei evaluări, terenul îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat constructibil.	
Cea mai buna utilizare	Teren curți construcții cu utilizări admise: locuințe individuale sau semicolective



Descrierea zonei și a amplasamentului	<p>Destinația: LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.</p> <p>Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale, de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 mp și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.</p> <p>În zonă sunt amplasate construcții vechi din anii 1930-1970 și construcții noi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în cartierul Gruia, pe strada Vântului, nr. 6, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 303971 Cluj-Napoca.</li> <li>▪ Destinația: LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.</li> </ul> <p>Amplasarea terenului în cartierul Gruia, în imediata vecinătate a Tetarom 1, Novis Plaza, pe str. Vântului, nr. 6, zonă în dezvoltare.</p> <p>Pentru terenul evaluat există restricții de construire: conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție, astfel o parcelă considerată construibilă trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții.</p> <p><b>4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI</b>  Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:  a) să aibă front la stradă;  b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;  c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;  d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;  Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.  În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.  Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.</p> <p>Conform Certificatului de urbanism cu nr. 2741 din 02.09.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), sunt următoarele utilizări admise/utilizări admise cu condiționări:</p> <p><b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b></p> <p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.</p> <p><b>1. UTILIZĂRI ADMISE</b>  Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.  Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.</p> <p><b>2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>  Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor  Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:  a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;  b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;  c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine  d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.  Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.  Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.  Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:  a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;  b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;  c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.</p>
---------------------------------------	---

	<p>Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.</p> <p>Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:</p> <p>a) să nu includă alimentație publică;</p> <p>b) să se obțină acordul vecinilor</p> <p>Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:</p> <p>a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;</p> <p>b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip</p> <p>c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.</p> <p>Utilizările interzise sunt:</p> <p><b>3. UTILIZĂRI INTERZISE</b></p> <p>Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile subterane sau de pe parcelele adiacente</p>
Acces:	<p>Accesul auto și pietonal este facil, se realizează direct din str. Vântului, nr. 6.</p> <p>Regimul juridic al drumului de acces – Str. Vântului este drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.</p>
Abordari în evaluare:	Abordare prin piață – metoda comparațiilor de piață

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

**VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ**

$V_{justă} = 284.000$  euro, echivalent 1.386.800 lei

Echivalent

**cota parte 33/576 părți – 16.300 euro, adică 79.595 lei**

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4.8831
---	--------

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fără TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4.8831 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, <sup>MAA</sup> la nr. de telefon +40 786 130 650.

Evaluator:

**NEOCONSULT**  
VALUATION



*Marius Șufană*

**MARIUS ȘUFANĂ**  
MEMBRU TITULAR EPI, 16441  
Evaluator autorizat, EPI, EPI  
Legitimare Nr. 16441  
Valabil 2022  
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



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





### Declarația evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la 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 sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia; prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorul care certifică prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare); la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru autorizat al ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII .....</b>	<b>2</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>	<b>10</b>
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	10
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI .....	10
1.3 SCOPUL EVALUĂRII .....	10
1.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII. IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ. ....	10
1.5 TIPUL VALORII.....	12
1.6 DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI .....	12
1.7 MONEDA RAPORTULUI .....	13
1.8 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 13	
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	14
1.10 RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE .....	17
1.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016.....	17
1.12 DESCRIEREA RAPORTULUI .....	18
<b>2 PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>19</b>
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ .....	19
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE .....	20
2.3 INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT.....	22
2.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE .....	24
2.5 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE.....	245
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>25</b>
3.1 GENERALITĂȚI .....	25
3.2 DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIEȚEI SPECIFICE .....	30
3.3 CEREREA. OFERTA COMPETITIVĂ. ECHILIBRUL PIEȚEI.....	32
<b>4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII .....</b>	<b>34</b>
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	34

4.2	EVALUAREA TERENULUI .....	35
4.3	OPINIA EVALUATORULUI .....	50
5	<u>ANEXE .....</u>	<u>52</u>



## 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății.

Semnatarii acestui raport:

- sunt competenți să efectueze lucrarea și nu au primit asistență de la nicio altă persoană
- nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu solicitantul evaluării
- pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială

Cele prezentate mai sus sunt declarații ale evaluatorului și sunt susținute prin elaborarea prezentului raport.

### 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Solicitanții prezentei lucrări și singurii utilizatori desemnați sunt: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA. Raportul de evaluare nu este destinat pentru oricare alte terțe persoane fizice sau juridice, iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate decât pentru utilizatorii desemnați, menționați anterior și pentru scopul menționat în continuare.

### 1.3 Scopul evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în scopul informării clientului privind valoarea de piață a terenului aflat în coproprietate, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Vântului nr. 6, înscris în C.F. nr. 303971, identificat prin nr. topografic 10261/2 și a cotei părți deținută de Municipiul Cluj-Napoca, în vederea sistării stării de indiviziune.

#### 1.4 Drepturi de proprietate evaluate. Identificarea activului supus evaluării. Identificarea juridică, cadastrală și faptică.

În cadrul raportului s-a evaluat dreptul de proprietate al proprietarilor: Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală 33/576 părți, și Știmpăr Andrei și Știmpăr Andreea Raluca, bun comun – în cotă actuală 543/576 părți.

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

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>66479 / 09/04/2019</b>	
Hotărare Judecătorească nr. SENTINȚA CIVILA NR.533/2016, din 07/10/2016 emis de TRIBUNALUL CLUJ;	
Hotărare Judecătorească nr. DECIZIA CIVILĂ NR.211/A/2017, din 29/03/2017 emis de CURTEA DE APEL CLUJ;	
B8 se rectifică suprafața imobilului de la 583 mp la 576 mp, A1 concomitent cu radlerea notarii PLANGERII de sub B7	
<b>54131 / 10/03/2021</b>	
Act Notarial nr. contract de vânzare autentificat sub nr. 317/2021, din 09/03/2021 emis de NYARI FAUR ANDREEA-MIHAELA;	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobândit prin Convenție, A1 cota actuala 543/576	
1) ȘTAMPAR ANDREI, și soția	
2) ȘTAMPAR ANDREEA RALUCA, bun comun	
<b>116254 / 25/05/2021</b>	
Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR.57, din 03/04/1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ-NAPOCA;	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu privat, dobândit prin Lege, A1 cota actuala* 33/576	
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea	
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 576 mp, conform Extrasului de CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. top. 10261/2, eliberat la data de 25.05.2021, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexele).



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 303971 Cluj-Napoca

Nr. cerere	116254
Ziua	25
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare	
100104573897	



**TEREN Intravilan**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 20532

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Vântului, Nr. 6, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 10261/2	576	Teren



Conform Extrasului de CF nr. 303971 Cluj-Napoca, proprietatea nu prezintă sarcini.

### C. Partea III. SARCINI .

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

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorul autorizat Botici Alexandru, împreună cu reprezentantul solicitantului.

#### 1.5 Tipul valorii

Raportul de evaluare a fost întocmit în vederea exprimării unei opinii privind valoarea justă a proprietății imobiliare analizate.

Definiția valorii juste, conform SEV 100 – Cadrul general este următoarea: *„Valoarea justă este prețul pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”*

#### 1.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Proprietatea analizată a fost inspectată în data de 17.08.2022 denumită în continuare data inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea imobiliară, și s-a verificat dacă situația juridică regăsită în documentele legale coincide cu cea reală, constatată.

Rezultatul evaluării prezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, a proprietății imobiliare analizate, la 17.08.2022 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în August 2022, 17.08.2022 fiind considerată data raportului.

## 1.7 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 – 4.8831 lei / 1euro. 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.).

## 1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
  - o Extras de CF nr. 303971 Cluj-Napoca;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire;
  - o Certificat de Urbanism nr. 2741/02.09.2021
- 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
  - o Publicații de specialitate: Revista Valoarea, studii publicate de companii internaționale specializate în analiza pieței imobiliare

- Analiza informațiilor preluate din baza de date proprie:
  - o Proprietăți similare evaluate în trecut
  - o Tranzacții istorice pe piața specifică
  - o Proprietăți similare expuse pe piață, verificate telefonic

Restricții documentare:

- Am avut la dispoziție Extrasul de CF nr. 303971 Cluj-Napoca în care este înscrisă suprafața terenului de 576 mp, teren cu destinație curți construcții.

- Informații cu privire la calitatea utilităților de care dispune amplasamentul evaluat.

Restricțiile din punct de vedere urbanistic au fost preluate din Planul Urbanistic General disponibil pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, iar opinia privind valoarea justă a proprietății imobiliare analizate s-a exprimat în ipoteza în care nu există restricții deosebite generate de calitatea utilităților disponibile.

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

### 1.9 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

#### Ipoteze generale

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 niciun 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;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și



transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. 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;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Nu am realizat 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.; 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. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale

Nu sunt.

### 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. 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 confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

### 1.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2021

Evaluatorul prezentului raport este S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun 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 sa favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării;

S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia;

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”;

Evaluatorii care semnează raportul de evaluare au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare);

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri autorizați ai ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară realizării prezentei evaluări;

Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională. NEOCONSULT VALUATION are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.;

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

#### 1.12 Descrierea raportului

Prin tema comenzii/solicitării și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale de evaluare ce trebuie întocmit pentru proprietatea subiect. În acest context, prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 – „Raportare”, convenit în prealabil cu solicitantul, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 – “Raportare”.



## 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 576 mp, conform Extrasului de CF nr. 303971 Cluj-Napoca, eliberat la data de 25.05.2021 avut la dispoziție (disponerea acestuia se regăsește în anexe).



TEREN intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

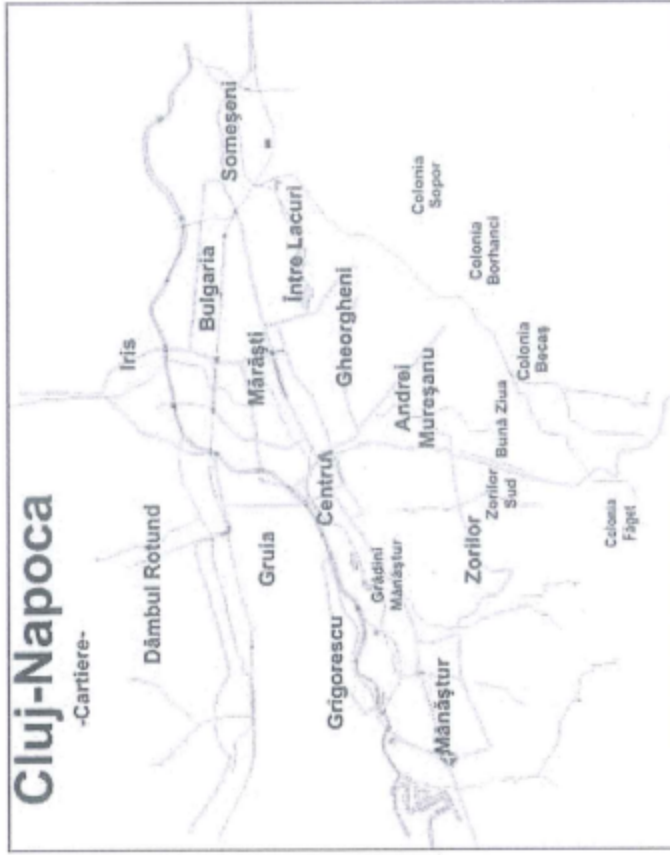
Nr. CF vechi: 20533

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Vântului, Nr. 6, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastrel topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
AI	Top: 13251/2	576	Teren

### 2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Municipiul Cluj-Napoca este reședința județului Cluj și se întinde pe o suprafață de 179,5 kmp. Clujul este împărțit în 20 de cartiere distincte (fără a lua în considerare localitățile din zona metropolitană), dispunerea acestora fiind următoarea:



- Municipiul Cluj-Napoca este unul din marile orașe din România, recunoscut ca fiind unul dintre cele mai importante centre academice, culturale și industriale din România. Orașul este situat în centrul Transilvaniei și are conexiuni cu mari orașe din România și din Europa, atât pe șosea, feroviar cât și prin intermediul aeroportului din Cluj-Napoca.
- În ultimii ani, în municipiul Cluj-Napoca au fost atrași un număr tot mai mare de locuitori datorită dezvoltării economice accentuate a municipiului. Numărul mare de investitori străini care au deschis filiale în Cluj-Napoca au atras specialiști din zone limitrofe a județului Cluj și nu numai. Având în vedere potențialul de creștere economică a orașului Cluj-Napoca (se află în topul orașelor cu cel mai ridicat nivel de trai din România) se remarcă o tendință de creștere a populației municipiului Cluj-Napoca.
- Este cel mai important centru economic, social și cultural din Transilvania, păstrându-și aceste caracteristici de-a lungul istoriei, aspect datorat următoarelor puncte tari ale acestuia: Este situat în zona centrală a Transilvaniei, având acces la magistrala feroviară 300 București-Oradea, la drumurile europene E60, E81, la Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj. De asemenea, este un important centru universitar al regiunii. Acest aspect

este evidențiat de resursele culturale, educaționale și de cercetare oferite de universități de prestigiu precum Universitatea Babeș-Bolyai, Universitatea Tehnică, Universitatea de Medicină și Farmacie; Dispune de forță de muncă înalt calificată;

- Conform celor mai recente date publicate de Direcția Județeană de Statistică Cluj, efectivul salariaților din județul Cluj la începutul anului 2016 depășea 220 de mii de persoane. Municipiul Cluj-Napoca este considerat ca fiind orașul situat în top trei câștiguri salariale, salariul mediu net depășește 2200 de lei.
- Sectoarele economice dominante în municipiul Cluj-Napoca sunt reprezentate de Comerț și Servicii. Astfel sectorul Comerț ocupă primul loc în topul entităților economice clujene ca pondere a cifrei de afaceri și locul doi ca pondere a numărului de companii. Sectorul Servicii ocupă locul doi în funcție de ponderea cifrei de afaceri și primul loc în funcție de ponderea numărului de companii. Această pondere se datorează în principal fluxului masiv de investiții autohtone și străine din municipiul Cluj-Napoca în ultimii zece ani în domeniul precum cel bancar, auto, IT, telecomunicații, comerț cu amănuntul și cu ridicata etc.
- Cluj-Napoca apare ca un nod important în domeniul Business Process Outsourcing. De asemenea, în domeniul IT municipiul Cluj-Napoca are un potențial semnificativ, în principal datorită celor peste 5000 de specialiști, absolvenți ai universităților de top: Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca și Universitatea Babeș – Bolyai.
- În Cluj-Napoca și-au stabilit centrul de activitate instituții și companii care contribuie la dezvoltarea economică a orașului și a întregii regiuni. Printre investitorii principali în Cluj Napoca se numără: Emerson, Bosch, De'Longhi, Office Depot, Genpact, Endava, companii multinaționale de audit (Big Four), E-ON, Napolact, Bombardier. Avantajele de care dispune municipiul Cluj-Napoca și care îl fac o atracție pentru investitori sunt: forța de muncă înalt calificată, poziția geografică, acces facil spre numeroase destinații din întreaga lume prin intermediul Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj
- Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupată activitatea de producție, sunt: zona Someșeni, Zona Iris (B-dul Muncii), P-ța 1 Mai și Apahida-Sănnicoară, zona industrială Baciu și parcul industrial Tatarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tatarom II (ce găzduiește compania americană Emerson) și Tatarom III (ce reprezintă punctul de lucru pentru companiile De'Longhi, Bosch, Karl Heinz Dietrich și Imperial – parc fotovoltaic) dezvoltate și administrate de Consiliul Județean Cluj, la care se adaugă zona Florești – Gilău ce reprezintă un punct de interes pentru micii întreprinzători datorită nivelului scăzut al chiriilor.
- Cea mai mare parte din activitatea comercială se realizează în zona centrală a municipiului Cluj-Napoca. În Cluj-Napoca, zona centrală și ultracentrală este căutată mai ales de operatorii de cafenele, restaurante, servicii sau retaileri din segmentul outlet/second hand. Cea mai căutată stradă este strada Memorandumului unde chiria este peste media zonei ultracentrale. Aici operează companii din domeniul farmaceutic, magazine cu produse de panificație, magazine de haine și încălțăminte destinate persoanelor cu venituri medii și mari.

Destinația: LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

## 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: curți construcții și CI - casa cu 1 camera, bucatarie, cameră de alimente, conform extraselor de carte funciara anexate documentației.

Destinația: LIU, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN,

încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: - nu este cazul

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale, de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 mp și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

În zonă sunt amplasate construcții vechi dar și construcții noi.

- Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în cartierul Gruia, pe strada Vântului, nr. 6, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 303971 Cluj-Napoca.
- Destinația: LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Amplasarea terenului în cartierul Gruia, în imediata vecinătate a Tatarom 1, Novis Plaza, pe str. Vântului, nr. 6, zonă în dezvoltare.

## 2.3 Informații despre amplasament

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de un teren liber aflat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, dispus fizic după cum urmează:





Amplasamentul evaluat este format dintr-o parcelă de teren de 576 mp, a cărei descriere juridică a fost prezentată în capitolul 2.1.

- **Suprafață totală de teren aferent aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca și al lui Ștîmpar Andrei și Ștîmpar Andreea Raluca, a fost preluată din extrasul de carte funciară pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă.**

Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

- ✓ acces direct din str. Vântului, drum public, asfaltat;
- ✓ bransamente la utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz metan);
- ✓ terenul este împrejmuțit;
- ✓ suprafață adecvată utilizării curente;
- ✓ formă dreptunghiulară;
- ✓ topografie plană în prima parte, ușor înclinată în partea a doua;
- ✓ condiții de fundare normale;
- ✓ fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren);
- ✓ Conform PUG amplasamentul analizat este situat în UTR LIU – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN;
- ✓ Restricții legale: parcele comune POT=35%, CUT=0,9;

## 2.4 Date privind impozitele și taxele

Conform Certificatului de Urbanism terenul este încadrat în zona de impozitare "C".

## 2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc informații cu privire la tranzacții anterioare în care să fie incluse integral sau o parte din parcelele de teren evaluate.

### 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1 Generalități

Termenul *analiză de piață* este folosit în general în economie, dar are un înțeles specific în domeniul evaluărilor. Analiza de piață investighează relațiile dintre cerere și oferta competitivă a proprietății imobiliare într-o piață definită.

Evaluatorii iau în considerare analiza de piață pe două nivele:

- ✓ din punct de vedere al pieței largi, fără ca o anumită proprietate să reprezinte obiectul de studiu – analiza macroeconomică;
- ✓ din punct de vedere al pieței în care o anumită proprietate concurează – analiza pieței specifice.

În cazul evaluării unei anumite proprietăți, analiza de piață arată 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.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți.

În sensul său cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea abordărilor de evaluare.

Piața rezidențială la nivelul Municipiului Cluj-Napoca:

În prezent municipiul Cluj-Napoca este împărțit în următoarele cartiere: Centru, Zorilor, Mănăștur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Mureșanu, Mărăști, Iris, Bulgaria, Dâmbul Rotund, Someșeni, Plopiilor, Gruia, Între Lacuri, Bună Ziua, Europa, Colonia Sopor, Colonia Făget, Colonia Borhanci și Colonia Becas.

Perioada de expansiune imobiliară a condus la aglomerarea cartierelor consacrate, respectiv Gheorgheni, Marasti, Andrei Muresanu, Zorilor, Gruia, Grigorescu, Manastur, Plopiilor, precum si la cautarea unor zone mai putin dense, propice pentru dezvoltare. S-au creat astfel zone precum Campului (Manastur), Buna Ziua, Europa, Plopiilor Noi. Aceeasi tendinta, insa mai lenta, se manifesta si in zonele Faget, Becas, Borhanci si Sopor.





În cadrul anexei "Extras din analiza de piață" sunt prezentate informații privind prețurile terenurilor pentru dezvoltare, selecție cu comparabilitate corespunzătoare pentru amplasamentul evaluat.

### 3.2 Definierea și identificarea pieței specifice

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atributelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analiza de piață, se delimitează proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber intravilan, situate în zone similare de la nivelul mun. loc. Cluj - Napoca, jud. Cluj.

Proprietatea subiect este amplasată în cartierul Gruia, pe str. Vântului, nr. 6.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale, de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 mp și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament - conform Certificatului de Urbanism nr. 2741 din 02.09.2021. În zonă sunt amplasate construcții vechi din anii 1930-1970 dar și construcții noi.

- Au fost selectate comparabile, terenuri cu destinație similară, situate în zona de amplasare a proprietății evaluate precum și în zone asimilabile - reprezentând tranzacții aferente anilor anteriori;
- A fost selectat un număr de oferte / tranzacții din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Identificarea pieței imobiliare a proprietății subiect:

- ✓ Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltare rezidențială, într-un oraș cu economie activă;
- ✓ Aria imobiliară: urbană - zona cartier Gruia și alte zone asimilabile
- ✓ Proprietăți comparabile: terenuri libere de suprafață similară, cu destinație curți construcții și / sau pretabile pentru dezvoltări imobiliare cu regim de înălțime și coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus;

### 3.3 Cererea. Oferta competitivă. Echilibrul pieței

#### Cererea

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

Cererea de astfel de proprietăți la nivelul zonei subiect a înregistrat creșteri importante în ultimii ani. În perioada imediat următoare nu se întrevede o dinamică semnificativă a pieței, ci mai degrabă se vor menține prețurile actuale, iar pe termen lung se pot înregistra creșteri.

În cazul proprietății analizate, cererea solvabilă este medie pe piața specifică – segmentul de potențiali cumpărători interesați de cumpărarea unei astfel de proprietăți fiind mediu.

#### Oferta competitivă

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar.

Identificarea ofertei proprietăților competitive comparabile/asimilabile proprietății subiect:

- ✓ Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil): oferte puține, gradul de ocupare al terenului în zona proprietății subiect fiind ridicat;
- ✓ Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat): a se vedea Anexa – Extras din analiza de piață, unde sunt prezentate selecții cu comparabilitate corespunzătoare;
- ✓ Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări: există posibilități diverse de finanțare din partea instituțiilor financiare;
- ✓ Impactul standardelor de construcție, al reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor: reglementări favorabile în zona subiect pentru dezvoltarea de amplasamente de tipul celui subiect, conform cu dezvoltarea urbanistică a zonei;
- ✓ Ofertele variază în funcție de localizare, dimensiune, restricțiile de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, gaz, apă – canalizare la limita proprietății sau posibilitățile de racordare la acestea, forma, accesul auto și pietonal și vecinătățile.

În urma analizei pieței imobiliare a terenurilor pentru construcții din zona subiect s-a identificat oferte, plaja prețurilor fiind prezentată în Anexa Extras Analiza de Piață. Pragul superior al intervalului este specific proprietăților ce dispun de reglementări urbanistice favorabile, acces auto facil, utilități, formă regulată (ce oferă posibilitatea dezvoltării unor amplasamente la standarde moderne). Conform informațiilor avute de la dispoziție marja de negociere în cazul acestor proprietăți variază între 5% - 15%, în funcție de dimensiuni, caracteristici și de avantajele de care dispun.

Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras Analiza de Piață, unde sunt prezentate selecții cu comparabilitate corespunzătoare.

#### Echilibrul pieței

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării datelor, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacțiile realizate în ultima perioadă. Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor, precum și nivelurile de preț percepute pe piață pentru diferitele dimensiuni ale proprietăților.

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de vânzare (informații prezentate în Anexa - Extras Analiza de Piață), pentru proprietăți similare/asimilabile, în zona de amplasare a proprietății subiect și zone asimilabile:

TERENURI	
TEREN LIBER CONSTRUIBIL	450-550

## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

### 4.1 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 rezidențiala.



#### 4.2 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

În cazul de față s-a aplicat abordarea prin piață, respectiv comparația directă, existând informații credibile la nivelul și/sau asimilabile proprietăților evaluate.

Abordarea prin piață - Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele comparabile.

Este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zone cu profil similar.

Premisa 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, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate/oferite spre tranzacționare, pe baza unor elemente de comparație.

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de: drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării; data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării; situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut; localizare; utilizarea permisă sau zonarea.

Elementele de comparație se referă în general la: drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice: utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficiente.

În cazul de față, a fost analizat un număr de terenuri din zona de amplasare a proprietății evaluate și zone asimilabile. Din acestea, pentru introducerea în grila de evaluare au fost selectate de către evaluator terenurile cele mai apropiate ca și caracteristici și informații cunoscute și credibile de proprietatea evaluată.

Am estimat o valoare justă pentru suprafața totală de 576 mp, din care 33 mp revin Municipiului Cluj-Napoca.



## Descriere

Teren de 522 mp in cartierul Gruia din Cluj-Napoca!

Va oferim spre vanzare o parcela de teren cu suprafata de 522 mp ou o casa veche demolabila cu amprenta de 50 mp. Terenul este situat in UTR-Lp, fiind posibila autorizarea de extindere si renovare sau construirea unei case noi sau a unui duplex cu 2 unitati locative, in aliniament cu celelalte imobile din zona, spatiu verde ramenerand in spatetele imobilului.

Dat fiind vadul la strada principala, se pot desfasura diverse activitati economice!

Frontul terenului este 10.5 m, fiind posibila construirea la calcan cu celelalte imobile din proximitate.

Utilitatile precum apa, gaze, curent, canalizare, toate sunt prezente pe parcela.

Pentru mai multe detalii sau informatii suplimentare, contactati-ne cu incredere!



## Specificații

ID Anunț: X3R13001

Actualizat la 16.03.2022

Suprafața teren: 522 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 10.5 m

### UTILITĂȚI

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

C2 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/grigorescu/teren-constructii-de-vanzare-X8M21303R?lista=2993740&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imovidviz=3411810460>

**Teren exclusivist in Grigorescu**  
550.000 €



## Descriere

Concept Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan amplasat intr-o zona de exceptie din cartierul Grigorescu, aproape de Tablatura Turcului. Acesta are o suprafata de 877 mp, cu front de 16,8 m la strada asfaltata, cu utilitatile la limita terenului. Parcela ofera o priveliste minunata asupra orasului, fiind situat intr-o zona exclusiv de case usor accesibile. Conform certificatului de urbanism in zona se permite constructia de locuinte individuale unifamiliare cu regim de inaltime (S) +P+1+M sau R cu P+T maxim de 35% si CUT maxim de 0,9. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau la sediul agentiei noastre, pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj Napoca sau pe str Eroilor, nr. 58A, etajul 1, Floresti.

Actualizat în 09.08.2022

## Specificații

ID teren: 186213028

Suprafață teren: 877 mp

Tip teren: construită

Clasificare teren: intravilan

Front stradă: 16.8 m

Nr. fronturi: 1

**UTILITĂȚI**

Apă  
Canalizare  
Gaz  
Curent

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amenajare străzi: asfaltate

**DESTINAȚIE**

agricol

**ALTE DETALII**

Koncept imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan amplasat intr-o zona de exceptie din cartierul Grigorescu, aproape de Tâietura Turcului. Acesta are o suprafața de 877 mp, cu front de 16,8 m la strada asfaltata, cu utilitate la limita terenului. Parcele ofera o priveliste minunata asupra orasului, fiind situat intr-o zona exclusiv de case usor accesibile. Conform certificatului de urbanism in zona se permite constructia de locuinte individuale unifamiliare cu regim de inaltime (S)+P+1+M sau R cu POUT maxim de 35% si CUT maxim de 0,9. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau la sediul agentiei noastre, pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj Napoca sau pe str. Eroilor, nr. 58A, etajul 1, Floresti.

**ALTE DETALII PREȚ**

Comision: 2%



C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/grigorescu/teren-constructii-de-vanzare-X8M213033?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imovidviz=3411810460>

**Teren pentru casa in Grigorescu**  
 250.000 €

0799 300 009  
 0594 800 214

Concept Imobiliare Cluj-Napoca  
 Fond comercial și rezidențial  
 CONCEPT MOBILARE

1A  
 8-654 mp  
 IMOBILIARE

11.77 16.23

Strada de acces

CAIPIETII SI PAVAJETII

4) Deschisura

MOBILXPERT  
 Casa ta, lumea tuturor posibilităților  
 Deschisura și spațiul de viață  
 Concept mobilare și rezidențial  
 Concept mobilare

### Descriere

Koncept Imobiliare va ofera spre vanzare o parcela de teren intravilan in cartierul Grigorescu, zona Talistura Turcului. Acesta are suprafata de 434 mp, fiind inscrisat in UTR-Ulu, regim de inaltime adms (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Putin retras de la strada principala (cat sa fie ferit de zgomot si praf), poate fi autorizat pentru construire casa individuala. Exista un certificat de urbanism mai vechi(2017), punem la dispozitie actele existente, necesare pentru verificarea terenului. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa, nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau direct la sediul agentiei noastre pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj-Napoca sau str. Eroilor nr. 58A, etaj 1, Floresti.

### Specificații

ID Arunc: 28423033

Actualizat în 09.08.2022

Suprafață teren: 434 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front străzii: 27 m

Nr. fronturi: 1

**UTILITĂȚI**

Apa  
Canalizare  
Gaz

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amenajare strazi: asfaltate

**DESTINAȚIE**

agricoli

**ALTE DETALII**

Concept imobiliare va ofera spre vanzare o parceala de teren intravilan in cartierul Cărigorescu, zona Taletura Turcului. Acesta are suprafata de 434 mp, fiind încadrat în UTR-Ūliu, regim de înaltă admis (S) +P+I+M, (S) +P+I+R, D+P+M, D+P+R. Putin retras de la strada principala (cat sa fie ferit de zgomot si praf), poate fi autorizat pentru construire casa individuala. Exista un certificat de urbanism mai vechi(2017), punem la dispozitie actele existente, necesare pentru verificarea terenului. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa, nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau direct la sediul agentiei noastre pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj-Napoca sau str. Eroilor nr. 59A, etaj 1, Floresti.

**ALTE DETALII PREȚ**

Comision: 2%

Raport evaluare teren liber (curți construcții)

Nr crt.	Unitate de comparație:	Teren de evaluat:	Comparabile		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
			https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/grupei/tereni-constructii-de-vanzare-3465-XOF130CI?area=3465&listing=1&pagina=1&start=1&stop=1&sort=desc&source=recercantia_lista&recercantia=3545&imoid	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/grupe/terenuri-constructii-de-vanzare-3465-XOF130CI?area=3465&listing=1&pagina=1&start=1&stop=1&sort=desc&source=recercantia_lista&recercantia=3545&imoid	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii-cluj-napoca/grupe/terenuri-constructii-de-vanzare-3465-XOF130CI?area=3465&listing=1&pagina=1&start=1&stop=1&sort=desc&source=recercantia_lista&recercantia=3545&imoid
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	Fără	fără	fără	fără
6	Conditiiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Loc. Cluj-Napoca, str. Vântului, nr. 6, Jud. Cluj	Zona străzi Romulus Voa - zona Stadion	Zona străzi Rarău	Zona străzi Taleura Turcului
8	Caracteristici fizice				
8.1	Suprafata (mp):	576	522	877	434
8.2	Forma, raport înălțime / adâncime:	Dreptunghiular, 1/3,69	Dreptunghiular, 1/4,73	dreptunghiular, 1/3,11	dreptunghiular, 1/0,60
8.3	Frons strădal - aprox. : ml	12,5	10,5	16,8	27
8.4	Topografie:	plan în prima parte, ușor înclinat în partea din spate	inclinat	similar	similar
8.5	Utilitati în el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EURO)	299.000	550.000	550.000	250.000
	Pret / mp (EURO)	519,10	820,00	627,14	576,04



Grila de comparații este următoarea :

UNITATE de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Loc. Cluj-Napoca, strada Romulus Vuia, nr. 65, jud. Cluj	Zona străzii Romulus Vuia - zona Stadion	Zona străzii Rarău	Zona străzii Tăietura Turcului
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	576	576	522	877	434
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>			<b>299,000</b>	<b>550,000</b>	<b>250,000</b>
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>			<b>€ 572.80</b>	<b>€ 627.14</b>	<b>€ 576.04</b>
<b>0 TIP COMPARABILA</b>					
Tip comparabila			oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala			-10%	-15%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei			-57.28	-94.07	-57.60
<b>Pret de vanzare ajustat</b>			<b>515.52</b>	<b>533.07</b>	<b>518.44</b>
<b>1 DREPTUL DE PROPRIETATE</b>					
Drepturi de proprietate transmise		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustarea unitara sau procentuala			0	0	0
Ajustarea totala pentru Drepturi de proprietate			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>			<b>€ 515.52</b>	<b>€ 533.07</b>	<b>€ 518.44</b>
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>					
Restrictii legale - coeficienti urbanistici		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustarea unitara sau procentuala			0	0	0
Ajustarea totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>			<b>€ 515.52</b>	<b>€ 533.07</b>	<b>€ 518.44</b>
<b>3 CONDIȚII DE FINANȚARE</b>					
Condiții de finanțare		normale	similare	similare	similare
Ajustarea unitara sau procentuala			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Ajustarea totala pentru finanțare</b>			<b>€ 515.52</b>	<b>€ 533.07</b>	<b>€ 518.44</b>

UNITATE de COMPARAȚIE				Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>						
	Condiții de vânzare		normale		normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Ajustarea totala pentru condiții de vânzare			€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44	€ 518.44
	Preț ajustat (EUR/mp)						
	<b>CHELTUIELI IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>						
	Cheltuieli imediat după cumpărare		Fără	fără	fără	fără	fără
	Ajustarea unitara sau procentuala			0%	0%	0%	0%
	Ajustarea totala pentru Cheltuieli imediat după cumpărare			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
5	Preț ajustat (EUR/mp)			€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44	€ 518.44
	Condiții ale pieței		prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustarea unitara sau procentuala			0%	0%	0%	0%
	Ajustarea totala pentru condiții ale pieței			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)			€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44	€ 518.44
6	<b>LOCALIZARE</b>						
	Localizare		Loc. Cluj-Napoca, str. Vântului, nr. 6, jud. Cluj	Zona străzii Romulus Vuia - zona Stadion	Zona străzii Rarău	Zona străzii Tăietura Turcului	
	Ajustarea unitara sau procentuala			-5.0%	-5.00%	0.00%	0.00%
	Ajustarea totala pentru localizare			-€ 25.78	-€ 26.65	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)			€ 489.74	€ 506.42	€ 518.44	€ 518.44
7	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>						
a	Marime ( dimensiune), formă, raport front/adâncime		576 mp, Dreptunghiular, 1/3.69	Dreptunghiular, 1/4.73	877 mp ; dreptunghiular, 1/3.11	434 mp ; dreptunghiular, 1/0.60	
	Ajustarea unitara sau procentuala			0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
	Ajustarea totala pentru formă și dimensiuni			€ 0.00	€ 25.32	€ 0.00	€ 0.00

	UNITATE de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
b	Front stradal - deschidere la fatada Ajustarea unitara sau procentuala Ajustarea totala pentru front stradal	12.50	10.50	16.80	27.00
			0.0%	-2.5%	-5.0%
			€ 0.00	-€ 12.66	-€ 25.92
c	Topografie Ajustarea unitara sau procentuala Ajustareatotala pentru topografie ( planeitate) Preț ajustat (EUR/mp)	plan în prima parte, ușor înclinat în partea din spate	înclinat	similar	similar
			5.0%	0.0%	0%
			€ 24.49	€ 0.00	€ 0.00
			€ 514.23	€ 519.08	€ 492.52
8	<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da /da/ da	da / da /da/ da	da / da /da/ da	da/da/da/da
	Ajustare unitara sau procentuala Ajustarea totala pentru utilități disponibile Preț ajustat (EUR/mp)		0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
			€ 514.23	€ 519.08	€ 492.52
9	<b>ZONAREA</b>				
	Zonarea - destinatia legala permisa Ajustare unitara sau procentuala Ajustarea totala pentru zonare Preț ajustat (EUR/mp)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
			0.0%	0.0%	0.0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
			€ 514.23	€ 519.08	€ 492.52
10	<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
	Cea mai bună utilizare Ajustare unitara sau procentuala Ajustarea totala pentru Cea mai bună utilizare Preț ajustat	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
			0.0%	0.0%	0.0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
			€ 514.23	€ 519.08	€ 492.52
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 514	€ 519	€ 493
	Ajustaretotală netă	(absolut) (procentual)	-€ 1.29 0%	-€ 13.99 -3%	-€ 25.92 -5%



UNITATE de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Ajustare totală brută		(absolut)	€ 50.26	€ 64.63	€ 25.92
		(procentual)	9.75%	12.13%	5.00%
Suprafața		576			
Opinie / mp		€ 492.52			
Valoare estimată _EURO		284,000			
Valoare _RON		1,386,800			
Curs valutar		4.8831			
Data evaluării		17/08/2022			

## Ajustările aplicate au fost următoarele:

- 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;
- Pentru drepturi de proprietate transmise – Nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: 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;
- Pentru localizare:
  - Comparabilele A și B au fost ajustate negativ fiind situate în zone considerate mai atractive decât zona în care se află proprietatea subiect (acces mai rapid spre zona centrală a localității).
- Caracteristici fizice- mărime (dimensiune), formă, raport front/adâncime:
  - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 5% comparabilei B, datorată suprafeței de teren mai mari în comparație cu proprietatea subiect (parcelele de teren de dimensiuni mai mari se tranzacționează pe piața specifică la valori unitare mai mici decât parcelele de teren de dimensiuni mai mici);
- Caracteristici fizice- front stradal:



- o S-au aplicat ajustări negative comparabilelor B și C, acestea având un front stradal mai mare decât cel al subiectului evaluat.
- Caracteristici fizice- topografie:
  - o S-au aplicat ajustări pozitive comparabilei A deoarece are o topografie mai slab cotate pe piața specifică decât topografia subiectului evaluat.
- Utilități disponibile: Nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea: Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare : Nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei B deoarece terenului B i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de 284.000EURO (1.386.800 RON).

MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, pentru cota de 33/576 părți, îi revine – 16.300 euro, adică 79.595 lei.

### Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

Abordarea prin piață: 284.000 EUR, echivalent a 1.386.800 RON

### 4.3 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin metodologia prezentată mai sus:

**$V_{justă} = 284.000$  euro, echivalent 1.386.800 lei**

MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, pentru cota de 33/576 părți, îi revine – 16.300 euro, adică 79.595 lei.

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fara TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4.8831 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, <sup>MANAGER</sup> la nr. de telefon +40 786 130 65

Cu stimă,



*Andrei Nuta*



Evaluator:

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

*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*

**BOTCI ALEXANDRU GHEORGHE**  
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092  
Evaluator autorizat EPI

*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*



## 5 ANEXE


ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

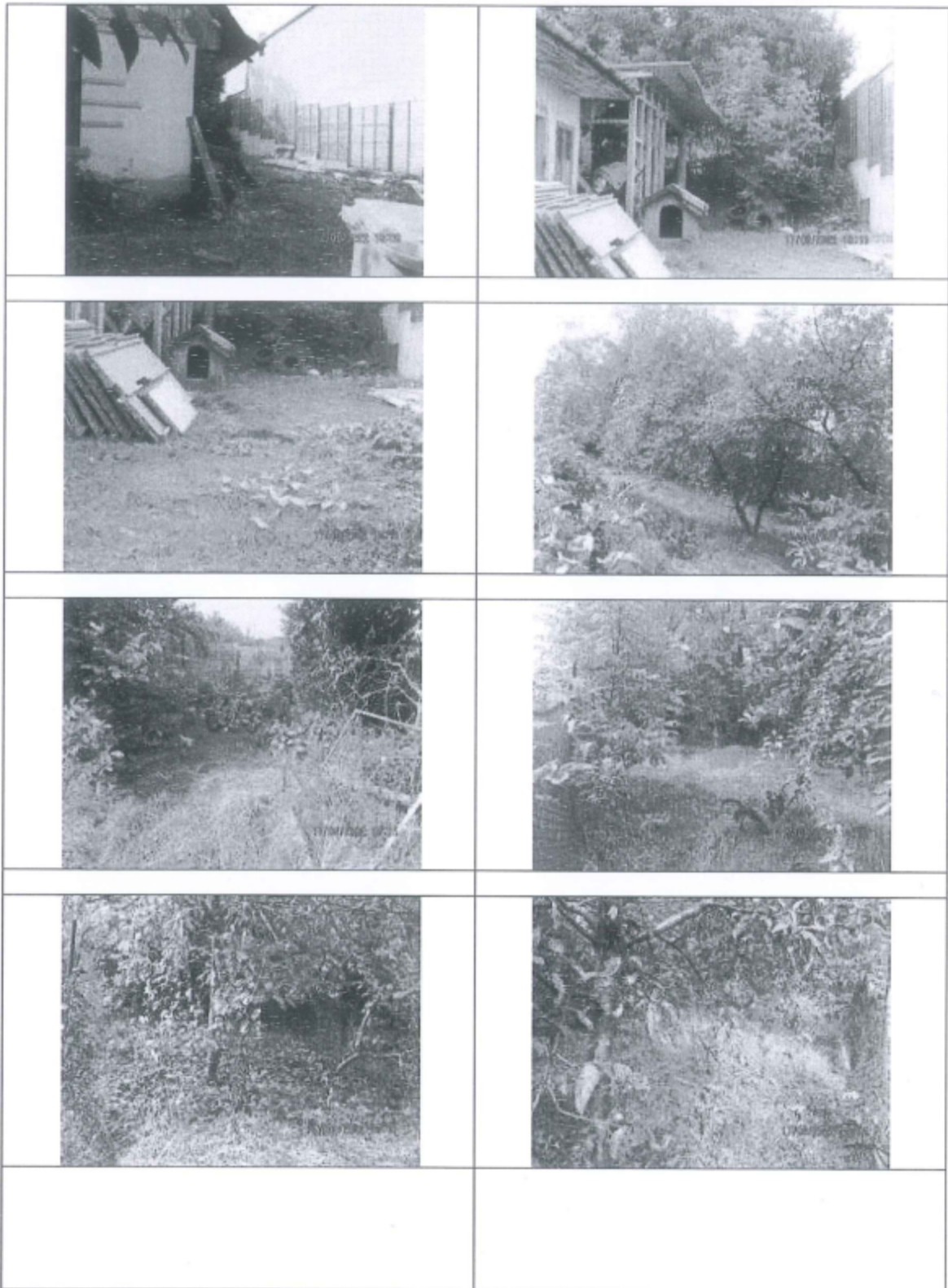
ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

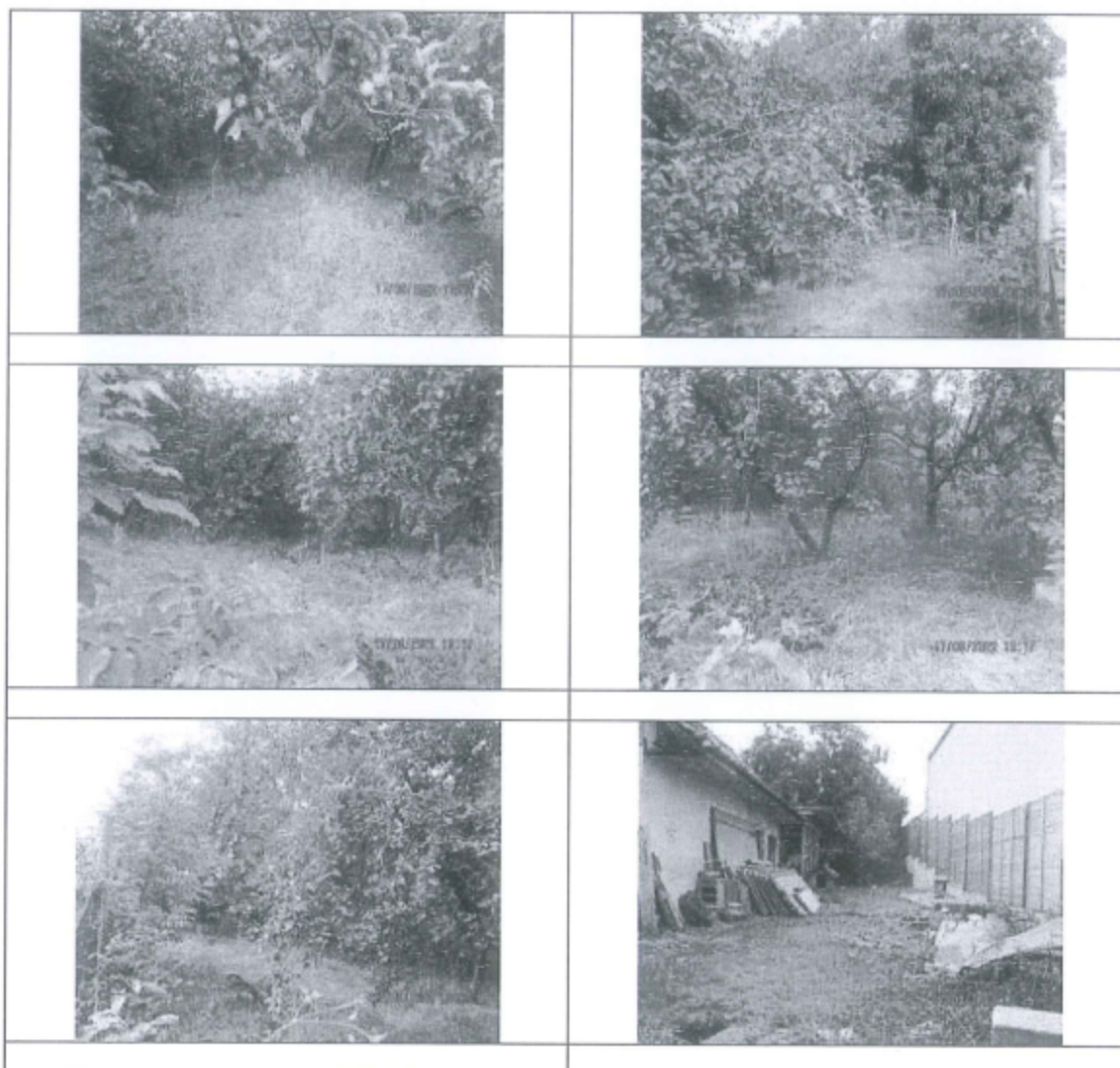
ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ

Drum public – strada Vântului	
	
Poze proprietate subiect	
	
	
	







## ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

## Extras de CF nr. 303971 Cluj-Napoca



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 303971 Cluj-Napoca



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 20532

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Vântului, Nr. 6, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 10261/2	576	Teren

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
66479 / 09/04/2019 Hotărâre Judecătorească nr. SENTINȚA CIVILĂ NR.533/2016, din 07/10/2016 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotărâre Judecătorească nr. DECIZIA CIVILĂ NR.211/A/2017, din 29/03/2017 emis de CURTEA DE APEL CLUJ;	
88 se rectifica suprafața imobilului de la 583 mp la 576 mp, concomitent cu radierea notarii PLANGERII de sub B7	A1
54131 / 10/03/2021 Act Notarial nr. contract de vânzare autentificat sub nr. 317/2021, din 09/03/2021 emis de NYARI FAUR ANDREEA-MIHAIȚA;	
812 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 543/576 1) ȘTIMPAR ANDREI, și soția 2) ȘTIMPAR ANDREEA RALUCA, bun comun	A1
116254 / 25/05/2021 Act Administrativ nr. NOTĂRĂRE NR.57, din 03/04/1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA;	
813 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 33/576 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

## C. Partea III. SARCINI

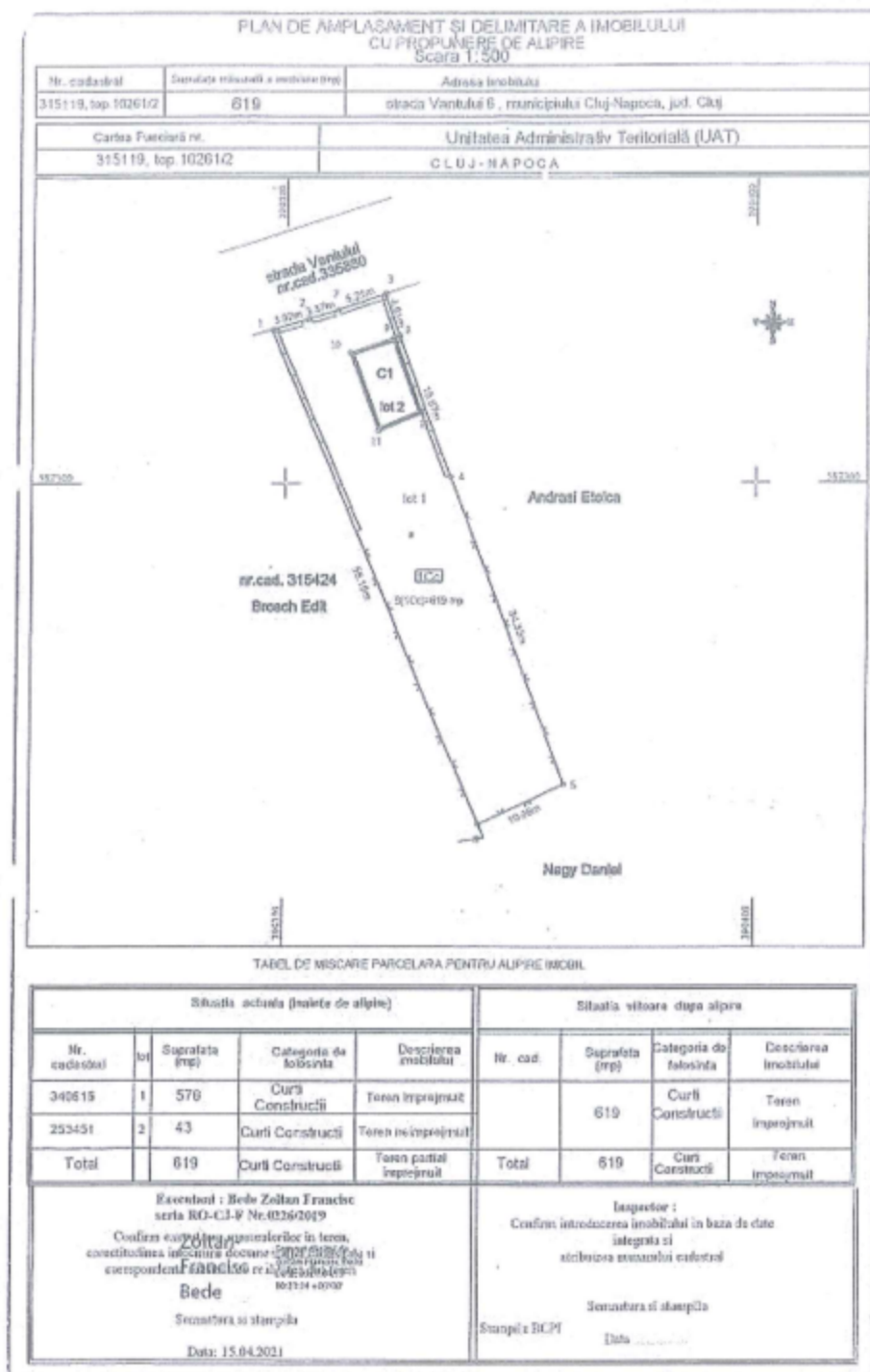
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

CONFIRMĂ  
EXEMPLU DIGITALIZAT ÎN  
ARHIVA ELCTRONICĂ





Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire





## Certificat de urbanism nr. 2741 din 02.09.2021

ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
NR. 492545 din 27/08/2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2741 din 02/09/2021

## ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu domiciliul în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Calea Motilor, nr. 1-3, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 492545 din 27/08/2021,

pentru imobilul  teren și/sau  construcții situat în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Vantului, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 303971 (CF vechi nr. 20532), 315119 (CF vechi nr. 127904), NR. TOPO 10261/2, 10261/1, NR. CADASTRAL -, și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație ,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca" faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE CERTIFICĂ:

## 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în coproprietate privată (Stimpar Andrei și soția Stimpar Andreea Raluca) în cota de 543/576 parte și Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca conform extras CF nr. 303971 și în coproprietate privată (Stimpar Andrei și soția Stimpar Andreea Raluca) conform extras CF nr. 315119.

## SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituti de utilitate publică: Nu este cazul.

Alte restricții: - zonă cu risc mare / foarte mare de teren (expertiza geotehnică pe un teritoriu determinat de expert)

Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii.

## 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: curți construcții și C1 - casa cu 1 camera, bucatarie, camera de alimente, conform extraselor de carte funciara anexate documentației.

Destinația: L11, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN,

Încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: - nu este cazul

III

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 - 20 m, adâncimea de 30 - 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional

Subzone:

S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S\_B - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara

zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigori, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă. (unități locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

**3. REGIMUL TEHNIC:**

S= 619 mp

**LIU****SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

**5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

**6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

- a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

- b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

- b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fața adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

**7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai



înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.  
În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsată fâlfuită pentru acoperișe înclinate, tencuie pentru fațade, placaje din piatră sau tencuie pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuirii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fașia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafața vor fi organizate ca spații verzi.



Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Poartile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardel va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

**4. REGIM ACTUALIZARE:**

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

NOTA: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scop de "informare".

Conform prevederilor RLU aferente UTR-Liu se considera construibile parcelele care întrunesc cumulativ condițiile art.4 – caracteristicile parcelelor, în caz contrar se vor elabora studii de specialitate conform legii.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
**"INFORMARE"**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,  
EMIL BOC

ARHITECT-SEF,  
Daniel Pop

Întocmit,  
Bumbac Bianca

Elaborat: numar exemplare 2

SECRETAR GENERAL,  
Aurora Roșca

DIRECTOR EXECUTIV,  
Corina Ciaban

Achitat taxa de: SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 03 / 03 / 2021

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se *prelungeste* valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar general,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Arhitect-șef,

Director executiv,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Șef serviciu,

\_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței/O.P. nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ direct/prin poșta.

### ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

#### Alte oferte terenuri

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/grigorescu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13070?lista=3545855&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa\\_rec=concordanta\\_lista&rec\\_ref=209181986&imoidviz=3411810460](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/grigorescu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13070?lista=3545855&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=209181986&imoidviz=3411810460)

Teren 1561 mp in zona superba cu panorama spre oras

780.000 €

Cluj Napoca, zona Grigorescu - Welt Imo



0364 644 444  
Apelaza acum

**Bogdan Petru**  
Sales Broker  
WELT IMOLARE

Trimite mesaj



**IMOBIL EXPERT**  
Casa ta, lumea  
tuturor posibilităților

## Descriere

Va propunem un teren situat intr-o zona premium, Grigorescu-Gruia.

Ofera o panorama minunata spre oras.

Suprafata este de 1561 mp cu front de 13.

Are toate utilitatile.

Se afla in zona urbanizata Lju.

## Specificații

ID Anunț: X18A13070

Actualizat în:

Suprafață teren: 1561 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 13 m

### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate  
iluminat stradal

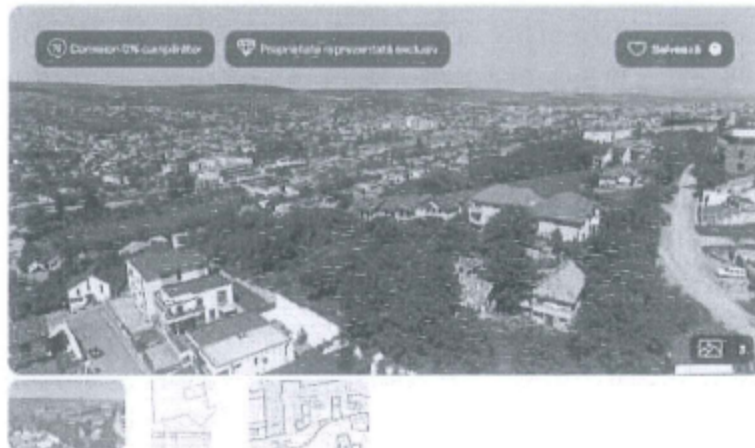


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/gruia/teren-constructii-de-vanzare-XASI13010?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3411810460>

Teren intravilan de vanzare | Gruia | 1263 mp | 0 % COMISION

VEZICĂ la 423.105 €

Cluj-Napoca zona Gruia - Vezi lista



0364 632 523  
Apelarea acum

  
Bianca Bujor  
Teach Lead  
ROMANIA PARTNERS

Trimite mesaj

Analiză de Google  
Nu este actualizat

## Descriere

Va prezint în exclusivitate un teren intravilan, de vânzare, situat în zona Gruia, pe strada Vântului.  
Nu necesită PUZ!

Terenul are o lățime de aproximativ 30 m și o suprafață totală de 1263 mp.

Acesta este poziționat într-o zonă cu potențial, cu o panoramă deosebită spre cartierul Dambul Rotund.

Din punct de vedere urbanistic, terenul este încadrat în Luu - zonă care permite construirea de case individuale sau de imobile cu două unități locative, dispuse pe un regim de înălțime de (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, respectând coeficienții P.O.T. = 35% și C.U.T. = 0,9.

Utilitățile precum apă, canalizarea și curentul sunt pe teren, iar gazul este în fața acestuia.

În continuarea parcelei, mai este disponibilă spre vânzare o altă parcelă (3549 mp) la prețul de 279 euro/mp.

## Specificații

ID Anunț: 375815010

Actualizat din:

Suprafață teren:	1263 mp
Tip teren:	construcții
Classificare teren:	intravilan
Front stradal:	12.5 m
Nr. fronturi:	1

### UTILITĂȚI

Utilități în zonă

### ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă  
Acces auto  
Teren împrejmuit

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/teren-vanzare-gruia-3153069>

**Teren de vânzare in Cluj-Napoca Gruia la 210.000 €**  
Acasa • Cluj • Cluj Napoca • Gruia • Teren 391 m in Gruia, front 22 m, ideal constructie.



Agentie: **210.000 €** 3 / 3  
25 zile în urmă

**Teren 391 m in Gruia, front 22 m, ideal constructie**  
Detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	511,25 €	Deschidere stradala	18 m
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructi

Descriere  
Teren 391 m in Gruia, front 22 m, ideal constructie Casa demontabila din anii 1950 cu 3 camere si baie pe el Toate utilitatile

**PRAEDIUM INVESTMENTS**  
Vezi anunțul pe [imobiliara.ro](http://imobiliara.ro)  
Postat pe 21.02.2022 Actualizat pe 21.02.2022

<https://www.remsimobiliare.ro/remis-5821216-ro-teren-%C3%AEn-cartierul-dambu-rotund-cu-autoriza?ie-construc?ie-duplex>

**Teren pentru construcții de vânzare Cluj Napoca**

Teren în cartierul Dambu Rotund cu autoriza?ie construc?ie duplex

Ma intereseaza Adauga la Favorite Tipareste



Nr. vizualizari oferta: 571



0737035887  
0364736015

**Catalin Borsan**

departamentul rezidential

[catalin.borsan@remsimobiliare.ro](mailto:catalin.borsan@remsimobiliare.ro)

**ID: P6867**

Cere detalii despre aceasta oferta

Nume:   
 Email:   
 Telefon:

Mesaj:

**As dori sa ma contactati pentru oferta cu ID: P6867**

Sunt de acord ca datele mele sa fie prelucrate conform Politici de confidentialitate

Trimite

Pret vanzare: 200000 € +tva

Teren de vanzare în cartierul Dambu Rotund zona strazii Corneliu Coposu avand suprafata de 751 mp . Terenul deține autorizatia de constructie pentru un duplex dispus pe 3 nivele : D+P+E. La demisol este un garaj pentru doua masini , camera tehnica , baie si spatiu de depozit. Parterul este compus din living, Bucatarie separata , birou , o baie si o debara . La etaj sunt 3 dormitoare cu dressing si baie proprie.

**Detalii generale proprietate**

» Judet:	Cluj
» Localitate:	Cluj Napoca
» Cartier:	Dambu Rotund
» Tip Tranzactie:	Vanzare

**Caracteristici**

» Imobil:	Teren
» Tip Teren:	construcții
» Clasificare:	intravilan
» Suprafata utila:	751 m <sup>2</sup>

**Specificatii**

**Dotari**

» Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/gruia/teren-constructii-de-vanzare-X57Q130EI?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3411810460>

Teren intravilan pentru constructii de vanzare in Gruia, Cluj Napoca

420.000 €

[Cluj Napoca: zona Gruia - proprietate](#)



0364 632 874  
Aplică acum

NAPOCA  
imobiliare

NAPOCA MOBILAR

Trimite mesaj

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate salvate într-un singur loc

## Descriere

Teren de vanzare in Gruia!

Va propunem spre vanzare teren, situat intr-o zona usor accesibila pentru toate punctele de interes ale orasului.

Este o parcela dreptunghiulara, in suprafata de 755 mp, cu un front generos la strada de aproximativ 33 m si inclinatia moderata.

Terenul este incadrat conform PUG Cluj Napoca in UTR LUU, ceea ce permite constructia unei case unifamiliale, case cuplate sau insiruite

Dispune de o suprafata construita de aproximativ 120 mp si de toate utilitatile. Avand in vedere suprafata si regimul de inaltime, precum si a constructiei existente, recomandam aceasta proprietate pentru renovare si intabulare sau demolare si constructia de case noi.

## Specificații

ID Anunț: 45701506

Actualizat în: 09.08.2022

Suprafață teren:	755 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	33 m

### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/grigorescu/teren-construcții-de-vanzare-X1KA1309P?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3411810460>

Teren construcții 1000mp Grigorescu

350.000 €

Cluj Napoca - Zona Grigorescu - Terenuri



0364 644 444  
Apresază acum

**Bogdan Petru**  
Super Broker  
We're not just a real estate company

Trimite mesaj

Search by Google  
Nu ai un cont?

## Descriere

Va propun un teren de 1000mp in cartierul Grigorescu cu o privelliste superba asupra orasului.

Incadrarea urbanistica este ULiu.

Coeficientii urbanistici sunt: CUT 0.9, POT 35%.

Pe teren au fost propuse 2 case unifamiliale D+P+E, iar PUZ-ul este in lucru.

## Specificații

ID Anchetă: X9KA1303P

Actualizat azi

Suprafață teren:	1000 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front străzi:	35 m

### UTILITĂȚI

Apa  
 Canalizare  
 Gaz  
 Curent

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate  
 Mijloc de transport  
 Iluminat străzi

### ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție  
 Acces auto



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/gruia/teren-construcții-de-vanzare-X7P11301T?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Teren de vanzare in Gruia, 850 mp, front 22 ml, zona Parcului Cetatui

500.000 €

[Cluj-Napoca, zona Gruia - Map](#)



0754 773 986  
0744 375 705

Marius Rus  
Topul Grup  
DELTA HOUSE

Trimite mesaj

MOBEXPERT  
Casa ta, lumea  
tuturor posibilităților

## Descriere

Delta House propune spre vanzare un teren situat in Cluj-Napoca, cartier Gruia, zona Parcul Cetatui, intr-o zona linistita de casa avand o suprafata de 850 mp si deschiderea de 22 ml la o strada. Ideal pentru constructie casa individuala sau duplex.

Caracteristici teren: POT 35 %, CUT 0.9, regim de inaltime P+E+M. Pe teren exista o casa cu 4 camere, care necesita renovare, avand suprafata utila de 196 mp, un garaj de 40 mp si alte anexe.

Pretul este usor negociabil.

## Specificații

ID Anunt: X7P112011

Actualizat azi

Suprafață teren: 850 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 22 m

Nr. fronturi: 1

### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate  
Iluminat stradal

### ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă  
Acces auto  
Teren împrejmuit



**Suport logistic**

Comunicarea între ocaziile companiei, la nivel personal și profesional, este vitală pentru succesul unei organizații. Neoconsult oferă servicii de suport logistic și comunicațional care vă ajută să vă organizați activitatea și să vă concentrați pe activitatea principală.

**Toate locațiile dispun de:**

- ☑ suport IT adecvat
- ☑ program raportărilor
- ☑ servicii de curățenie
- ☑ servicii de securitate
- ☑ servicii de transport
- ☑ servicii de întreținere
- ☑ servicii de evaluare și redactare a rapoartelor
- ☑ servicii de evaluare și redactare a rapoartelor
- ☑ servicii de evaluare și redactare a rapoartelor
- ☑ servicii de evaluare și redactare a rapoartelor

**NEOCONSULT**

**Contact**

<b>Bala Mare</b>	Ioan Barbu tel. 0786.130.616	<b>Crailova</b>	Cornel Vasile tel. 0786.130.616
<b>Brasov</b>	Ovidiu Vasile tel. 0786.130.641	<b>Galati</b>	Elin Vasilescu tel. 0786.130.616
<b>Buzău</b>	Sorin Puzos tel. 0786.203.452	<b>Iasi</b>	Selaskian Cosmin tel. 0722.107.803
<b>București</b>	Crina Stancu tel. 0771.249.683 Sorinel Chiriac tel. 0759.932.512	<b>Pitești</b>	Marian Chiriac tel. 0759.932.512
<b>Cluj-Napoca</b>	Marius S. Zim tel. 0786.130.650	<b>Ploiești</b>	Bogdan Dobrogeanu tel. 0786.642.643
<b>Constanța</b>	Crina Vasile tel. 0786.130.616	<b>Sibiu</b>	Georghe Leu A. Chiriac tel. 0786.130.651
		<b>Timișoara</b>	Felix Vaid tel. 0786.130.616

*Miron*



**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului**

Imobilul care face obiectul solicitării de sistare a stării de indiviziune, cu sultă, este terenul curte în suprafață de 576 mp. situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, identificat cu nr. topo. 10261/2, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 33/576 parte și Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, în cotă de 543/576 parte.

Prin cererea înregistrată sub nr. 267494/45/26.04.2021, coproprietarii Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, solicită municipalității sistarea stării de indiviziune asupra terenului situat în Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, cu nr. topo 10261/2, prin atribuirea în întregime în favoarea acestora, cu plata sultei convenite în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Suprafața de 33 mp. din terenul identificat cu nr. topo 10261/2 a rămas în proprietatea municipiului ca urmare a restituirii în compensare a cotei de 327/576 parte, iar potrivit act nr. 267494/45/28.04.2021 al Serviciului Administrare spații, terenuri, această suprafață de teren curte face obiectul contractului de închiriere nr. 94067/12.11.2009, încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și foștii proprietari Szovati Maria și Dumitraș Agneta.

Din punct de vedere al situației juridice, la acest moment imobilul este liber de sarcini.

Situația cu privire la imobilul mai sus menționat a fost prezentată în Informarea nr. 372237/453/22.06.2021, varianta aprobată fiind aceea a inițierii procedurii de sistare a stării de indiviziune asupra imobilului, prin solicitarea depunerii de către petenți a unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

Astfel, prin adresa nr. 486374/45/2021, Știmpar Andrei depune un raport de evaluare întocmit de către expert Balea Flaviu-Vasile, conform căruia cota de 33/576 parte din teren, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, este evaluată la valoarea de 12.078 euro, cu TVA.

În baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 241639, încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca la data de 13.04.2021, s-a solicitat societății Click Eval SRL întocmirea unui raport de evaluare având același obiect, în care valoarea unitară estimată este de 481,14 Euro și pentru care la nivelul anului 2022 s-a solicitat un raport de evaluare societății Neoconsult Valuation S.R.L., în baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 648466/22.07.2022 încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca.

În raportul de evaluare depus de societatea Neoconsult Valuation S.R.L. în august 2022, valoarea justă recomandată pentru cota de 33/576 parte din teren, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, este de 16.300 Euro, fără TVA.

Ca urmare a comunicării noii valori aprobate, prin adresa înregistrată sub nr. 753551/45/2022, numitul Știmpar Andrei ne comunică acordul pentru achitarea sultei de 16.300 euro, integral, în termen de 60 de zile de la data comunicării HCL.

Raportat la faptul că imobilul nu este partajabil în natură conform cotelor de proprietate, sunt aplicabile prevederile Noului Cod Civil, art. 676, conform căruia: (2) Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri: a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora.

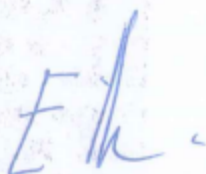
Având în vedere cele expuse, în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr.



57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2, întocmit de SC Neoconsult Valuation S.R.L. și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului prin atribuirea cotei de 33/576 parte, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în favoarea coproprietarilor Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, cu plata unei sulte în valoare de 16.300 euro, fără TVA.

Raportul de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., se va constitui în anexă la hotărâre.

**PRIMAR,  
Emil BOC**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind propunerea de însușire a Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 767349 din data de 28.09.2022, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului,

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția juridică, prezintă următoarele:

Din perspectiva tehnică, arătăm următoarele:

Imobilul care face obiectul solicitării de sistare a stării de indiviziune, cu sultă, este terenul curte în suprafață de 576 mp. situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, identificat cu nr. topo. 10261/2, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 33/576 parte și Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, în cotă de 543/576 parte.

Conform fișei mijlocului fix, Direcția Economică atestă faptul că terenul în suprafață de 33 mp. situat pe strada Vântului nr. 6 se regăsește în inventarul domeniului privat al municipiului cu valoarea de inventar de 3.667,76 lei.

Prin cererea înregistrată sub nr. 267494/45/26.04.2021, coproprietarii Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, solicită municipalității sistarea stării de indiviziune asupra terenului situat în Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, cu nr. topo 10261/2, prin atribuirea în întregime în favoarea acestora, cu plata sultei convenite în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Conform planului de amplasament depus de către petenți, imobilul situat pe str. Vântului nr. 6, se învecinează cu proprietari particulari persoane fizice și este compus din:

- teren cu nr. topo 10261/1 în suprafață de 43 mp. cu construcția având nr. topo 10261/1-C, înscrise în CF nr. 315119 Cluj-Napoca în proprietatea petenților Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca;

- teren-curte înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, cu nr. topo 10261/2, în suprafață de 576 mp din care petenții dețin în proprietate cota de 543/576 parte, dobândită prin cumpărare, iar Municipiul Cluj-Napoca deține în proprietate cota de 33/576 parte, în baza Deciziei nr. 93/1977 emis de Comitetul Executiv al Consiliului Popular al Județului Cluj.

Suprafața de 33 mp. din terenul identificat cu nr. topo 10261/2 a rămas în proprietatea municipiului ca urmare a restituirii în compensare a cotei de 327/576 parte și a acordării dreptului de folosință special asupra cotei de 3/8 parte din terenul în suprafață de 576 mp., iar conform înscrisurilor din Art. I al Dispoziției nr. 2304/2017 și a Protocolului de predare-preluare nr. 1262/45/27.04.2020, suprafața de 33 mp. este situată în jurul și în prelungirea casei, spre stradă.

Potrivit act nr. 267494/451/28.04.2021 al Serviciului Administrare spații, terenuri, imobilul teren-curte situat pe str. Vântului nr. 6, nr. topo 10261/2, în suprafață de 33 mp., face obiectul contractului de închiriere nr. 94067/12.11.2009, încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și foștii proprietari Szovati Maria și Dumitraș Agneta.



Cu privire la situația litigiilor, Direcția Juridică comunică prin act nr. 691141/303/29.08.2022 că la acest moment, din evidențele Serviciului Contencios nu reiese existența vreunei acțiuni în justiție.

Conform situației transmise de Serviciul Revendicări, fond funciar și R.A. prin act nr. 361114/304/01.07.2021, imobilul identificat cu nr. topo 10261 nu a fost revendicat în baza Legii nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, iar în baza Legii 10/2001, imobilul a fost revendicat în Dosarul nr. 2012/2012, soluționat.

Situația cu privire la imobilul mai sus menționat a fost prezentată de Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru în Informarea nr. 372237/453/22.06.2021, varianta aprobată fiind aceea a inițierii procedurii de sistare a stării de indiviziune asupra imobilului, prin solicitarea depunerii de către petent a unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

Astfel, prin adresa nr. 486374/45/2021, Știmpar Andrei depune un raport de evaluare întocmit de către expert Balea Flaviu-Vasile, conform căruia cota de 33/575 parte din teren, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, este evaluată la valoarea de 12.078 euro, cu TVA.

În baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 241639, încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca la data de 13.04.2021, s-a solicitat societății Click Eval SRL întocmirea unui raport de evaluare având același obiect, în care valoarea unitară estimată este de 481,14 Euro și pentru care la nivelul anului 2022 s-a solicitat un raport de evaluare societății Neoconsult Valuation S.R.L., în baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 648466/22.07.2022 încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca.

În raportul de evaluare depus de societatea Neoconsult Valuation S.R.L. în august 2022, valoarea justă recomandată pentru cota de 33/576 parte din teren, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, este de 16.300 Euro, fără TVA.

Conform procedurii, valorile identificate în rapoartele de evaluare au fost aduse la cunoștința ordonatorului principal de credite în cadrul Referatului nr. 692230/453/22.08.2022, care a aprobat continuarea procedurii de sistare a stării de indiviziune, respectiv întocmirea unui proiect HCL de însușire a Raportului de evaluare extern efectuat de Neoconsult Valuation S.R.L. pentru o valoare a sultei de plată în favoarea Municipiului Cluj-Napoca de 16.300 Euro, fără TVA și aprobarea sistării stării de indiviziune asupra terenului înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, în cazul în care solicitantul acceptă noua valoare.

Ca urmare a comunicării noii valori aprobate, prin adresa înregistrată sub nr. 753551/45/2022, numitul Știmpar Andrei ne comunică acordul pentru achitarea sultei de 16.300 euro, integral, în termen de 60 de zile de la data comunicării HCL.

Conform act nr. 355113/413/15.07.2019 al Direcției Economice, raportat la prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vânzarea de construcții/părți de construcții, se încadrează în prevederile art. 292, alin. 2 lit. f. Astfel, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, prevede la Titlul VII Taxa pe valoarea adăugată, Cap. IX Operațiuni scutite de taxă – art. 292, alin. 2, că „Următoarele operațiuni sunt scutite de taxă:

f) livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri.

Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, părți de construcții noi sau de terenuri construibile.”

Prin adresa înregistrată sub nr. 721305/05.09.2022, numitul Știmpar Andrei ne comunică faptul că acceptă noua valoare identificată, de 16.300 euro, integral, în termen de 60 de zile de la data comunicării HCL.

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 perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

1.) Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia:

Art. 129 Atribuțiile consiliului local

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Art. 199 Actele administrative cu caracter individual

(2) Hotărârile și dispozițiile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.

Art. 354. Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 355. Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Art. 357. Inventarierea bunurilor imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale

(1) Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se întocmește și se actualizează de către o comisie special constituită, condusă de autoritatea executivă ori de o altă persoană împuternicită să exercite atribuțiile respective, după caz.

(2) Comisia prevăzută la alin. (1) se constituie prin dispoziția autorității executive a fiecărei unități administrativ-teritoriale.

(3) Comisia prevăzută la alin. (1) are obligația de a actualiza inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în termen de cel mult 90 de zile de la modificarea regimului juridic al bunurilor respective.

(4) Inventarul prevăzut la alin. (1) se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative a fiecărei unități administrativ-teritoriale.

2.) Noul Cod civil, potrivit căruia:

Art. 670 Partajul poate fi făcut prin bună învoială sau prin hotărâre judecătorească, în condițiile legii.

Art. 676 Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri:

a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulțe, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora;

3.) Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, anexă la Ordinul nr. 700/2014, potrivit căruia:

Art. 9 (5) Atunci când înscrierea privește dreptul de proprietate, în descrierea operațiunii efectuate se vor indica dobândirea, modificarea sau stingerea dreptului ori a unei cote-părți din acesta, cu indicarea actului sau a faptului juridic din care izvorăsc aceste efecte, precum și cu mențiunea caracterului exclusiv al dreptului de proprietate sau, după caz, a modalității dreptului de proprietate sub forma proprietății comune pe cote-părți ori a proprietății comune în devălmășie.

(7) Atunci când înscrierea privește un drept personal, în descrierea operațiunii se vor indica obiectul acestuia și actul juridic sau faptul juridic ce constituie izvorul dreptului personal înscris.

4.) Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată potrivit căruia:

Art. 24 (3) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.

5.) Anexa la Hotărârea de Guvern nr. 392 din 14 mai 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, potrivit căreia:

Art. 5 (1) La nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale se constituie o comisie specială



de inventariere a domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale prin dispoziția autorității executive (...).

Art. 6 (1) Comisia specială are ca atribuții întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale și a inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale.

Din punct de vedere juridic, raportat la prevederile art. 354, 355 și 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 670, 676 din Codul civil, ale art. 9 din Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, anexă la Ordinul Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, ale art. 24 alin. 3 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și ale art. 5 și 6 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, 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 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local, astfel:

- Înșușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, identificat cu nr. topo. 10261/2, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform Anexei care face parte integrantă din hotărâre.

- Aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului mai sus identificat, prin atribuirea cotei de 33/576 parte, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în favoarea coproprietarilor Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, cu plata unei sulțe în valoare de 16.300 euro fără TVA, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L.

Coproprietarii Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca vor efectua plata sulței reprezentând contravaloarea cotei de 33/576 parte din imobil, în valoare de 16.300 euro, fără TVA, la cursul BNR din data plății, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 60 de zile de la data comunicării hotărârii.

- Mandatarea unui reprezentant al autorității locale pentru semnarea actului de partaj în forma autentică.

- Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, conform prevederilor hotărârii.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI  
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
IULIA ARDEUȘ**



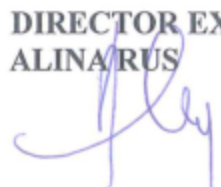
Șef serviciu, Mihaela Miron

Întocmit, Cons. Steliana Turdean



**DIRECȚIA JURIDICĂ**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS**



28.09.2022



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

Nr. cerere	179479
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare  
100118351699



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 303971 Cluj-Napoca

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:20532

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Vântului, Nr. 6, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 10261/2	576	Teren

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>66479 / 09/04/2019</b> Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINȚA CIVILA NR.533/2016, din 07/10/2016 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILĂ NR.211/A/2017, din 29/03/2017 emis de CURTEA DE APEL CLUJ;	
B8 se rectifica suprafata imobilului de la 583 mp la 576 mp, concomitent cu radierea notarii PLANGERII de sub B7	A1
<b>54131 / 10/03/2021</b> Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat sub nr. 317/2021, din 09/03/2021 emis de NYARI FAUR ANDREEA-MIHAELA;	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 543/576 1) ȘTIMPAR ANDREI, și soția 2) ȘTIMPAR ANDREEA RALUCA, bun comun	A1
<b>116254 / 25/05/2021</b> Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR.57, din 03/04/1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ-NAPOCA;	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 33/576 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 10261/2	576	Teren

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	576	-	-	-	

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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/08/2022, 10:00

Paraschiva-Monica TÎNC  
referent



Denumirea	<b>Fișa mijlocului fix</b>	Categorie: <b>Terenuri</b>
VANTULUI - 6 - 33 MP		Codul de clasificare: <b>9.2.1</b> Data dării în folosință: <b>Decembrie 1980</b> Data amortizării complete:  Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: <b>PRIVAT</b>

Gestiunea: **Terenuri - Privat**  
 Magazia: **TERENURI IMOBILE DOM. PRIVAT**

Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
803906	22/05/20, SCIND-1, 2	Rezultat din scindare	1	3.345,91	0,00	3.345,91	0,00
803906	22/05/20, SCHDOM, 1	Schimbarea domeniului	1	0,00	0,00	3.345,91	0,00
803906	31/12/20, R, 1	Reevaluare	1	321,87	0,00	3.667,78	0,00

Director executiv  
 Olimpia Moigradan

.....

Sef serviciu  
 Dorina Petrice

.....





Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATII

In atentia: Domnului Emil BOC – PRIMAR

Doamnei Emese OLAH – Viceprimar

Doamnei Mihaela Dorina MIRON – Director executiv

Subsemnatul STIMPAR ANDREI, cu domiciliul in Cluj-Napoca  
15, jud. Cluj, e-mail \_\_\_\_\_ urmare adresei dumneavoastra nr.  
705655/453/26.08.2022, cu privire la imobilul inscris in cartea funciara nr. 303971 Cluj-Napoca,  
cu nr. topografic 10261/2, situat in Cluj-Napoca str. Vantului nr. 6, va comunic ca sunt de  
accord cu achitarea sultei in favoarea municipiului Cluj-Napoca, in suma de 16300 Euro, pentru  
cota de 33/576-a parte din terenul aferent imobilului anterior mentionat, astfel ca se poate  
demara procedura pentru intocmirea proiectului de HCL pentru sistarea starii de indiviziune.

Cu deosebita consideratie

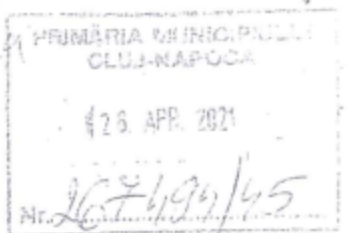
Stimpar Andrei

Cluj-Napoca

02 septembrie 2022

CĂTRE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA



-DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII-  
In atenia sef serviciu Iulia Ardeus

Ofițer 26.04.2021

Subsemnații **ȘTIMPAR ANDREI** și soția, **ȘTIMPAR ANDREEA RALUCA**,  
ambii dom. în Cluj-Napoca, adresă de e-mail:  
HYPERLINK  
respect Vă înaintăm prezenta

c e r e r e

pentru:

1. - cumpărarea de către noi a suprafeței de 33 mp, aflată în proprietatea Statului Român, sit. în Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscrisă în c.f. nr. 303971 - Cluj-Napoca (nr. c.f. vechi: 20532), A+1, cu nr. top. 10261/2.

În cazul în care Veți considera, că această operațiune nu este posibilă, solicităm respectuos să faceți demersurile necesare pentru

2. - sistarea stării de indiviziune asupra terenului înscris în c.f. de mai sus prin atribuirea lui în întregime subsemnaților, cu plata sultei cuvenite în fav. Dvs., conform dispozițiilor legale în vigoare, de asemenea suntem de acord să începem noi demersurile în vederea întocmirii documentației.

Așa cum rezultă din copia extrasului de c.f. anexat, subsemnații suntem coproprietarii majoritari ai terenului situat în Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în c.f. nr. 303971 - Cluj-Napoca (nr. c.f. vechi: 20532), A+1, cu nr. top. 10261/2.

În această calitate dorim să avem în proprietate întreaga suprafață pentru o valorificare optimă în interesul familiei noastre.

Apreciem, că ambele soluții propuse mai sus sunt legale și posibile, urmând ca Dvs. să decideți în termenul legal varianta mai potrivită.

Anexăm prezentei: extras de c.f., plan de amplasament și de delimitare a imobilului.

26.04.2021.  
CLUJ-NAPOCA

Ce Știmă,  
X

DIRECTIA JURIDICA  
SERVICIUL CONTENCIOS  
Nr. 691141/303/29.08.2022

CATRE  
DPMEP  
SERVICIUL EVIDENTA PATRIMONIU SI CADASTRU

*Heliana  
Tudeau  
02.09.2022*

Urmare notei interne cu nr. de mai sus prin care ne solicitati a va comunica situatia litigiilor pentru imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Vantului nr. 6, identificat cu numarul topo 10261/2, va incunostiintam ca,

In cadrul Serviciului contencios litigiile in care municipalitatea este parte sunt opisate in registrele de evidenta a cauzelor dupa numele primului reclamant si nu dupa adresa imobilului in litigiu sau identificari dupa numar topo. Incepand cu anul 2006 aceasta evidenta cuprinde **partial** si adresa administrativa a imobilelor care fac obiectul litigiilor in care municipalitatea este parte, insa mentionam ca nu toti reclamantii isi identifica in cererea de chemare in judecata adresa administrativa ori numerele topografice, sau uneori, cererile de chemare in judecata contin date de identificare eronate.

Asa fiind pentru imobilul mai sus identificat, **la acest moment**, din evidentele Serviciului contencios nu reiese existenta vreunei actiuni in justitie.

In alta ordine de idei, tinand cont de faptul ca serviciul contencios comunica directiei dvs. toate cererile de chemare in judecata, expertizele dispuse in cauze, precum si hotararile pronuntate in solutionarea acestor cereri, pentru o mai buna informare referitoare la situatia acestui imobil, va rugam sa consultati actele comunicate si dosarul juridic al imobilului.

SEF SERVICIU,  
ADINA POP

**SERVICIUL REVENDICĂRI, FOND FUNCICIAR ȘI R.A.  
COMPARTIMENT REVENDICĂRI**

Nr. 361114 /304/ 01.07.2021

**CĂTRE,  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

Ca răspuns la nota internă cu nr.de mai sus privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Vântului nr.6, identificat cu nr.topo 10261/2, vă comunicăm că imobilul nu a fost revendicat în baza Legii nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

În baza Legii nr.10/2001 imobilul cu nr.topo 10261 a fost revendicat în Dosarul nr.3851, cererea de revendicare fiind soluționată prin emiterea Dispoziției nr.2012/21.06.2012, prin care s-a dispus acordarea unui drept de folosință special pentru cota de 3/8 parte din terenul în suprafață de 583 mp. , identificat cu nr.topo 10261/2, acordarea de despăgubiri pentru cota de 3/8 parte din construcție si din terenul în suprafață de 43 mp., și respingere pentru cota de 5/8 parte din imobil.

**ȘEF SERVICIU,  
COSMINA CANDREA**

Întocmit, Simion Tușa

Liliana Giurgiu







c) dacă terenul și construcția au valori egale, așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare, regimul corpului funciar se stabilește în funcție de bunul imobil cu suprafața cea mai mare. Se va avea în vedere suprafața construită desfășurată a construcției.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplică în situația în care se livrează un teren pe care se află o construcție a cărei demolare a început înainte de livrare și a fost asumată de vânzător. Asemenea operațiuni de livrare și de demolare formează o operațiune unică în ceea ce privește TVA, având în ansamblu ca obiect livrarea unui teren, iar nu livrarea construcției existente și a terenului pe care se află aceasta, indiferent de stadiul lucrărilor de demolare a construcției în momentul livrării efective a terenului. În acest sens a fost pronunțată Hotărârea Curții Europene de Justiție în Cauza C-461/08 Don Bosco Onroerend Goed BV împotriva Staatssecretaris van Financien.

(3) Se consideră a fi data primei ocupări, în cazul unei construcții sau al unei părți din construcție care nu a suferit transformări de natura celor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. f) pct. 4 din Codul fiscal, data semnării de către beneficiar a procesului-verbal de recepție definitivă a construcției sau a unei părți din construcție. Prin proces-verbal de recepție definitivă se înțelege procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, încheiat conform legislației în vigoare. În cazul unei construcții realizate în regie proprie, data primei ocupări este data documentului pe baza căruia construcția sau partea din construcție este înregistrată în evidențele contabile drept activ corporal fix.

(4) Data primei utilizări a unei construcții se referă la construcții care au suferit transformări de natura celor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. f) pct. 4 din Codul fiscal. Prin data primei utilizări se înțelege data semnării de către beneficiar a procesului-verbal de recepție definitivă a lucrărilor de transformare a construcției în cauză sau a unei părți a construcției. Prin proces-verbal de recepție definitivă se înțelege procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, încheiat conform legislației în vigoare. În cazul lucrărilor de transformare în regie proprie a unei construcții sau a unei părți din construcție, data primei utilizări a bunului după transformare este data documentului pe baza căruia este majorată valoarea construcției sau a unei părți din construcție cu valoarea transformării respective.

(5) Dacă livrarea unei construcții intervine înainte de data primei ocupări, astfel cum este definită prima ocupare la alin. (3), se consideră că are loc livrarea unei construcții noi.

(6) În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, calificarea unui teren drept teren construibil sau teren cu altă destinație, la momentul vânzării sale de către proprietar, **rezultă din certificatul de urbanism**. În situația în care livrarea unui teren pe care se află o construcție are loc ulterior livrării construcției sau independent de livrarea construcției, livrarea fiind realizată de persoana care deține și titlul de proprietate asupra construcției ori de altă persoană care deține numai titlul de proprietate asupra terenului, se consideră că are loc livrarea unui teren construibil în sensul art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal.

56. În cazul livrării de bunuri a căror achiziție a făcut obiectul limitărilor speciale ale dreptului de deducere, scutirea prevăzută la art. 292 alin. (2) lit. g) din Codul fiscal se aplică numai în situația în care achiziția bunurilor a făcut obiectul limitării totale a dreptului de deducere. Scutirea nu se aplică pentru livrarea bunurilor a căror achiziție a făcut obiectul restricționării la 50% a dreptului de deducere.

57. (1) În sensul art. 292 alin. (3) din Codul fiscal și fără să contravină prevederilor art. 332 din Codul fiscal, orice persoană impozabilă stabilită în România poate opta pentru taxarea oricăreia dintre operațiunile scutite de taxă prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal, în ceea ce privește un bun imobil sau o parte a acestuia.

(2) În aplicarea alin. (1), un bun imobil reprezintă o construcție care are înțelesul prevăzut la art. 292 alin. (2) lit. f) pct. 2 din Codul fiscal și orice teren. (...)"

Prezenta Adresă constituie un document intern, cu rol consultativ și nu este opozabil terților.

Vă mulțumim pentru colaborare.

DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

ȘEF SERVICIU,  
MIHAELA TODORUȚ

ÎNTOCMIT,  
DANIELA ȚÎRNĂCOP



**REFERAT**

**privind sistarea stării de indiviziune asupra imobilului-teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, cu plata de sultă în favoarea Municipiului Cluj-Napoca**

Prin cererea înregistrată sub nr. 267494/45/26.04.2021, numiții Știmpar Andrei și Știmpar Andreea Raluca solicită municipalității sistarea stării de indiviziune asupra terenului situat în Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, în suprafață de 576 mp, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, cu nr. topo 10261/2, prin atribuirea în întregime în favoarea acestora, cu plata sultei convenite în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Conform înscrierilor din CF nr. 303971 Cluj-Napoca, petenții dețin în proprietate cota de 543/576 parte din teren iar Municipiul Cluj-Napoca deține în proprietate cota de 33/576 parte.

Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru a înaintat Informarea nr. 372237/453/22.06.2021 ordonatorului principal de credite, care a aprobat varianta privind inițierea procedurii de sistare a stării de indiviziune în sensul atribuirii cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 33/576 parte din imobilul situat în str. Vântului nr. 6, în favoarea numiților Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, în schimbul unei sulte, prin solicitarea depunerii unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat.

Ca urmare a rezoluției adoptate, prin act nr. 384903/453/29.06.2021 s-a solicitat petenților depunerea unui raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat (ANEVAR), care să cuprindă valoarea de piață a întregului imobil pentru care se solicită sistarea stării de indiviziune, precum și valoarea cotei-părți deținută de municipiu.

Astfel, prin act nr. 486374/45/24.08.2021, d-nul Știmpar Andrei depune un raport de evaluare întocmit la data de 13.08.2021 de către Balea Flaviu-Vasile evaluator, membru ANEVAR, în care valoarea de piață estimată, cu TVA, a proprietății imobiliare este echivalentă cu o valoare unitară de 366 euro/mp, respectiv 12.078 Euro sulta ce revine Municipiului Cluj-Napoca pentru cota de 33/576 parte din terenul cu nr. topo 10261/2.

În baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 241639, încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca la data de 13.04.2021, s-a solicitat societății CLICK EVAL SRL întocmirea unui raport de evaluare având același obiect, în care valoarea unitară estimată este de 481,14 Euro și pentru care la nivelul anului 2022 s-a solicitat un raport de evaluare societății NEOCONSULT SRL, în baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 648466/22.07.2022 încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca.

În raportul de evaluare depus de societatea NEOCONSULT SRL în august 2022, valoarea justă recomandată pentru terenul în suprafață de 576 mp. este de 284.000 Euro, echivalent 16.300 Euro pentru cota de 33/576 parte a Municipiului Cluj-Napoca și respectiv echivalent valorii unitare de 493.94 Euro/mp.

Reținând cele expuse, în scopul sistării stării de indiviziune asupra imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr.6, supunem analizei următoarea propunere:

Aprobarea continuării procedurii de sistare a stării de indiviziune, respectiv întocmirea unui proiect HCL de însușire a Raportului de evaluare extern efectuat de NEOCONSULT SRL pentru o valoare a sultei de plată în favoarea Municipiului Cluj-Napoca de 16.300 Euro și aprobarea sistării stării de indiviziune asupra terenului înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, în cazul în care solicitantul acceptă noua valoare.

Făță de cele prezentate, vă rugăm domnule primar să dispuneți.

P. Director executiv,  
**Iulia ARDEUȘ**

Constantin-  
P. Șef serviciu, Corneliu  
Popoviciu  
Întocmit,  
TURDEAN  
STELIANA

Semnat digital de  
Constantin-Corneliu  
Popoviciu  
Data: 2022.08.23  
15:58:10 +03'00'

Mihaela-Dorina  
Miron

Varianta 1.

Varianta 2.

**INFORMARE**  
**privind sistarea cu sultă a stării de indiviziune asupra imobilului -teren situat**  
**în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr.6**

Prin cererea înregistrată sub nr. 267494/45/26.04.2021, numiții Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, solicită municipalității sistarea stării de indiviziune asupra terenului situat în Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, cu nr. topo 10261/2, prin atribuirea în întregime în favoarea acestora, cu plata sultei convenite în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Conform planului de amplasament executat de Bede Zoltan Francisc, imobilul situat pe str. Vântului nr. 6, se învecinează cu proprietari particulari persoane fizice și este compus din:

- teren cu nr. topo 10261/1 în suprafață de 43 mp. cu construcția având nr. topo 10261/1-C, înscrise în CF nr. 315119 Cluj-Napoca în proprietatea petenților Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca;

- teren-curte înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, cu nr. topo 10261/2, în suprafață de 576 mp din care petenții dețin în proprietate cota de 543/576 parte, dobândită prin cumpărare, iar Municipiul Cluj-Napoca deține în proprietate cota de 33/576 parte, în baza Deciziei nr. 93/1977 emis de Comitetul Executiv al Consiliului Popular al Județului Cluj.

Potrivit act nr. 267494/451/28.04.2021 al Serviciului Administrare spații, terenuri, imobilul teren-curte situat pe str. Vântului nr. 6, nr. topo 10261/2, în suprafață de 33 mp., face obiectul contractului de închiriere nr. 94067/12.11.2009, încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și foștii proprietari Szovati Maria și Dumitraș Agneta.

Facem precizarea că potrivit înscrisurilor din Art. I al Dispoziției nr. 2304/2017, suprafața de 33 mp. este situată în jurul și în prelungirea casei, spre stradă. Această suprafață a rămas în proprietatea municipiului ca urmare a restituirii în compensare a cotei de 327/576 și a acordării dreptului de folosință special asupra cotei de 3/8 parte din terenul în suprafață de 576 mp.

Situația actuală a litigiilor cu privire la terenul în discuție, s-a solicitat Direcției Juridice prin act nr. 361091/453/15.06.2021, iar situația revendicărilor s-a solicitat Serviciului Revendicări, fond funciar și R.A., prin act nr. 361114/453/15.06.2021.

Conform practicii de până acum, pentru sistarea stării de indiviziune cu sultă, se impune ca persoana aflată în coproprietate cu Municipiul Cluj-Napoca să depună extras-CF actual și raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat (ANEVAR), raport care cuprinde valoarea de piață a întregului imobil pentru care se solicită sistarea stării de indiviziune, precum și valoarea cotei-părți deținute/în administrarea municipiului. După depunerea documentelor, în cazul în care nu sunt impedimente pentru sistarea stării de indiviziune, iar raportul este întocmit conform standardelor de evaluare și valoarea de piață opinată este o valoare justă, se va putea decide dacă se impune promovarea unui proiect de hotărâre privind sistarea stării de indiviziune.

Raportat la situația expusă și la actele anexate, vă rugăm să dispuneți asupra următoarelor variante:

1. Inițierea procedurii de sistare a stării de indiviziune în sensul atribuirii cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 33/576 parte din imobilul situat în str. Vântului nr. 6, în favoarea numiților Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, în schimbul unei sulte, prin solicitarea depunerii unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat.

2. Neaprobarea inițierii procedurii de sistare a stării de indiviziune, fapt care poate conduce la o acțiune în justiție.

DIRECTOR EXECUTIV,  
IULIA ARDEUS

Șef serviciu, Mihaela Miron

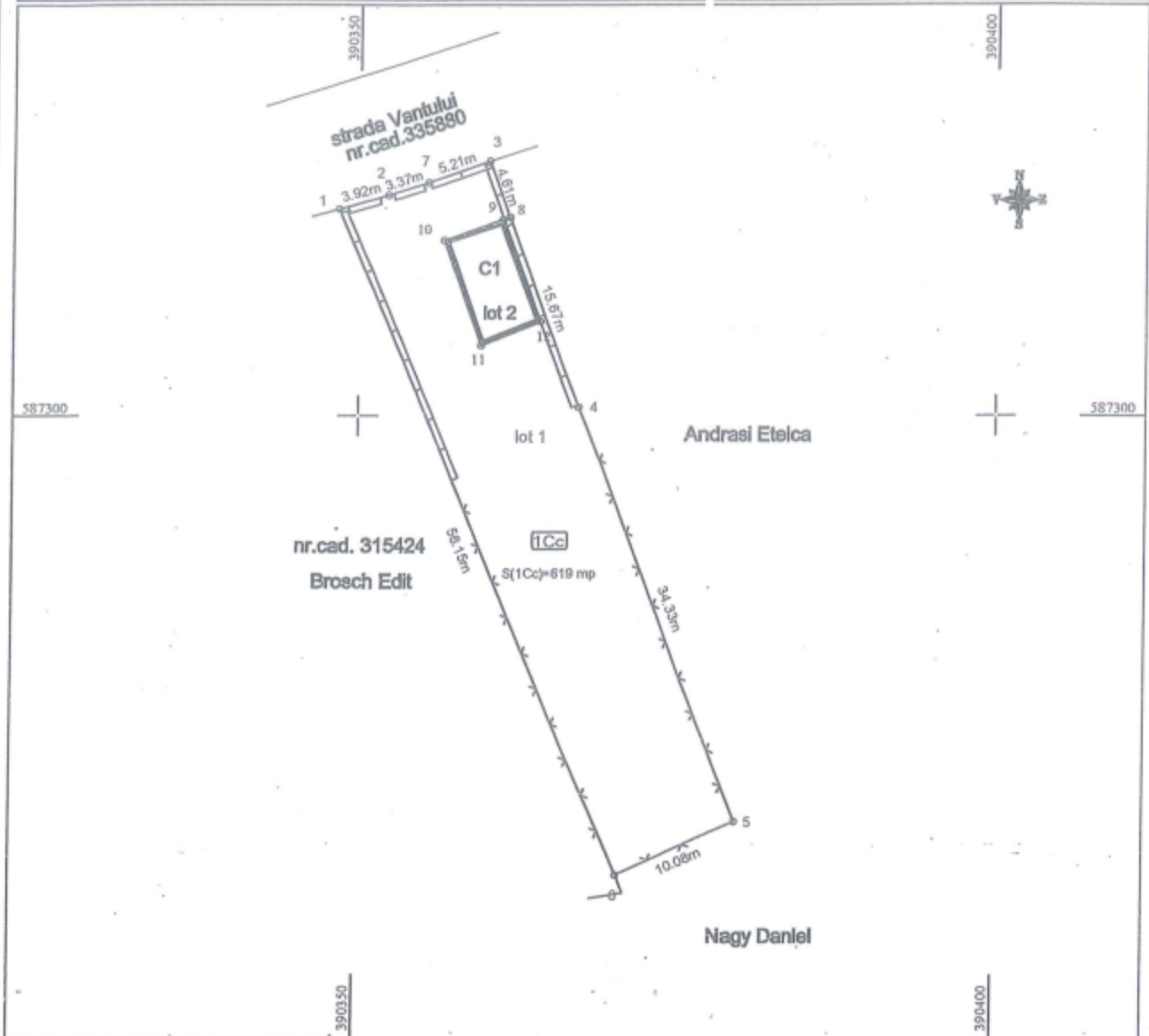
Întocmit, Steliana Turdean



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
CU PROPUNERE DE ALIPIRE  
Scara 1:500**

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
315119, top.10261/2	619	strada Vantului 6 , municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj

Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
315119, top.10261/2	CLUJ-NAPOCA



TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU ALIPIRE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de alipire)					Situatia viitoare dupa alipire			
Nr. cadastral	lot	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
340615	1	576	Curti Constructii	Teren imprejmuit		619	Curti Constructii	Teren imprejmuit
253451	2	43	Curti Constructii	Teren neimprejmuit				
Total		619	Curti Constructii	Teren partial imprejmuit	Total	619	Curti Constructii	Teren imprejmuit

<p><b>Executant : Bede Zoltan Francisc</b> seria RO-CJ-F Nr.0226/2019</p> <p>Confirm executarea masurarilor in teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea terenului.</p> <p align="center"><b>Zoltan Francisc Bede</b> 10:21:34 +0300</p> <p align="center">Semnatura si stampila</p> <p align="center">Data: 15.04.2021</p>	<p align="center"><b>Inspector :</b></p> <p align="center">Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p align="center">Semnatura si stampila</p> <p align="center">Stampila BCPI</p> <p align="center">Data .....</p>
--	---