

1 - 98 pag.

7/5.12.2022

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca, nr. cad. 321982 și aprobarea sistării stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca, prin plata unei sulțe

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca, nr. cad. 321982 și aprobarea sistării stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca, prin plata unei sulțe – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 883308/1/23.11.2022 al Primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 883858/45/30/23.11.2022 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca, nr. cad. 321982 și aprobarea sistării stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca, prin plata unei sulțe;

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 și adresa nr. 873141/45/17.11.2022;

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. Decebal nr. 104, identificat cu nr. cad. 321982, înscris în CF nr. 321982 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 cu Municipiul Cluj-Napoca, asupra imobilului teren în suprafață de 170 mp. identificat la art. 1, prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 14/55 parte, în favoarea coproprietarilor S.C. DAC ESTATES SRL și S.C. CONSRED CONSTRUCT SRL, cu plata unei sulțe în valoare de 41.745 euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., prevăzut la art. 1.

(2) Coproprietarii S.C. DAC ESTATES SRL și S.C. CONSRED CONSTRUCT SRL vor efectua plata sulței prevăzută la alin. (1), reprezentând contravaloarea cotei de 14/55 parte din imobil, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, la cursul BNR din data plății, 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: 5038 / 11.11.2022

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.

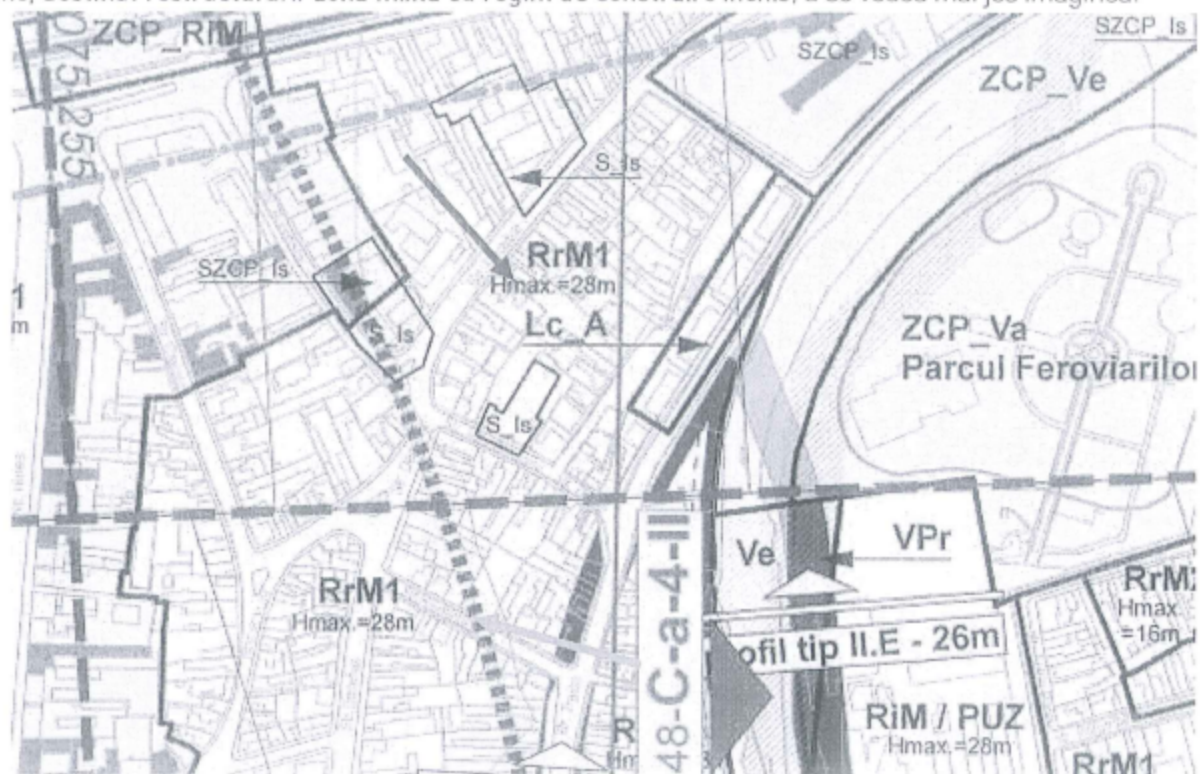
Noiembrie 2022

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitantilor	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Numele proprietarilor	Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală 14/55 părți, DAC ESTATES SRL (2/3 parte) și CONSRED CONSTRUCT SRL (1/3 parte) - în cota actuală 41/55 părți.
Data inspecției	27.10.2022
Data evaluării	02.11.2022
Tipul proprietății	Teren liber intravilan (curți construcții)
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 104, jud. Cluj, cod poștal 400205
Descriere juridică - conform CF	<p>Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu destinație „teren curți construcții”. Pe teren este edificată o construcție cu suprafață construită la sol de 87 mp., dar care nu face obiectul evaluării.</p> <p>Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 170 mp, conform Extrasului de CF nr. 321982 Cluj-Napoca, eliberat la data de 29.06.2022 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă) și având nr. cadastral 321982. Dispunerea parcelei se regăsește în anexe.</p> <p>Parcela de teren nu are front la stradă. Accesul la parcelă se face pe o servitute de trecere pietonală cu lățimea de 1,23 m pe lungimea de 7,45 m peste imobilul înscris în CF nr. 148165 având nr. top.9626/1 (conform Extrasului de CF nr. 321982 Cluj-Napoca).</p>

Utilizarea preconizată a amplasamentului:

Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona RRM1 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării-zonă mixtă cu regim de construire închis, a se vedea mai jos imaginea:



Sursa: <http://www.primariaclujnapoca.ro>

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 2275 din 23.08.2022 (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 construibil.	
Cea mai buna utilizare	<p>Teren curți construcții cu utilizări admise:</p> <p>Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.</p>
Descrierea zonei și a amplasamentului	<p>Destinația: RRM1 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării-zonă mixtă cu regim de construire închis</p> <p>Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație dar și de interes.</p> <p>În zonă sunt amplasate construcții vechi din anii 1930-1970 și construcții noi.</p> <ul style="list-style-type: none"> » Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în zonă semicentrală, pe strada Decebal, nr. 104, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 321982 Cluj-Napoca. » Destinația: RRM1 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării-zonă mixtă cu regim de construire închis <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>4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) să aibă front la stradă, drum cu acces public; (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m; (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp. <p>Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enunțate la punctele (b), (c) sau (d) se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conținere a prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și condițiile de clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor și operațiunile de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă. Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În aceluși scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contra-teran comună.</p> <p>Conform Certificatului de urbanism cu nr. 2275 din 23.08.2022 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), sunt următoarele utilizări admise/utilizări admise cu condiționări:</p> <p>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</p> <p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr. 1 la prezentul Regulament.</p> <p>1. UTILIZĂRI ADMISE</p> <p>Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.</p>

	<p>2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. 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. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</p> <p>Utilizările interzise sunt:</p> <p>3. UTILIZĂRI INTERZISE Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ; Depozitare en gros; Depozitare de materiale refofosibile; Comerț en gros; Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public; Ansambluri monofuncționale rezidențiale; Locuire de tip individual; Construcții provizorii de orice natură. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament; Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2; Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>
Acces:	<p>Accesul pietonal este facil, se realizează direct din str. Decebal, pe un drum de servitute de trecere pietonală cu lățimea de 1,23 m pe lungimea de 7,45 m peste imobilul înscris în CF nr. 148165 având nr. top.9626/1 (conform Extrasului de CF nr. 321982 Cluj-Napoca).</p> <p>Drept de servitute de trecere în favoarea imobilului de sub A+1 pe porțiunea A-B-C-D pe latime de 1,23m și lungime de 7,45m peste imobilul cu nr. top. 926/1 din CF 148165.</p> <p>Regimul juridic al drumului de acces - Str. Decebal este drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.</p>
Abordări în evaluare:	Abordare prin piață - metoda comparațiilor de piață

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ

$V_{justă} = 164.000$ euro, echivalent 805.798 lei

din care cotă parte deținută de Municipiul Cluj-Napoca 14/55 părți

41.745 euro, echivalent 205.112 lei

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR - curs BNR)	4.9134
---	--------

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 4.9134 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, MA la nr. de telefon +40 786 130 650.

Evaluator:



Marius Șufană

MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat, EPI, EPI Valabil 2022

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



G[BUDEAN DELIA OLIMPIA

MEMBRU TITULAR, EPI, 19115

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 vreoa 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

SINTEZA EVALUĂRII	2
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	8
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	8
1.3 SCOPUL EVALUĂRII.....	8
1.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII. IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.....	9
1.5 TIPUL VALORII.....	11
1.6 DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI.....	12
1.7 MONEDA RAPORTULUI.....	12
1.8 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	12
1.9 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	14
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	16
1.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2021.....	16
1.12 DESCRIEREA RAPORTULUI.....	18
2 PREZENTAREA DATELOR	18
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	18
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....	19
2.3 INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT.....	22
2.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE.....	27
2.5 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE.....	27
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	28
3.1 GENERALITĂȚI.....	28
3.2 DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIETEI SPECIFICE.....	30
3.3 CEREREA. OFERTA COMPETITIVĂ. ECHILIBRUL PIETEI.....	31
4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	33
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	33
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	34
4.3 OPINIA EVALUATORULUI.....	51
5 ANEXE	53

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 Decebal nr. 104, înscris în C.F. nr. 321982, identificat prin nr. cadastral 321982 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 14/55 părți, și DAC ESTATES SRL (2/3 parte) și CONSRED CONSTRUCT SRL (1/3 parte) - în cota actuală 41/55 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
3002 / 18/02/2004	
Sentința Civilă nr. 9/2004, dosar nr.10004/2003 emils de JUD.CLUJ:	
B5	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea imobilului de sub A+1, pe porțiunea A-B-C-D pe lățime de 1,23m și lungime de 7,45 m peste imob.cu nr.top.9626/1 din cf.nr.148165 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3798)
132430 / 14/06/2021	
Act Notarial nr. 2323, din 07/06/2021 emis de Muresan Claudiu Augustin;	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 41/55
	1) DAC ESTATES SRL, CIF:38879471, asupra cotei de 2/3 parte 2) CONSRED CONSTRUCT SRL, CIF:27147780, asupra cotei de 1/3 parte
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
	1) DAC ESTATES SRL, CIF:38879471, asupra cotei de 2/3 parte 2) CONSRED CONSTRUCT SRL, CIF:27147780, asupra cotei de 1/3 parte
141995 / 29/06/2022	
Act Administrativ nr. FISA MIJLOCULUI FIX NR 803641, din 10/06/2022 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. HOTARARE NR 783, din 05/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA;	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 14/55
	1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, domeniul privat

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 170 mp, conform Extrasului de CF nr. 321982 Cluj-Napoca, nr.cadastral 321982, eliberat la data de 29.06.2022, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 321982 Cluj-Napoca

Nr. cerere	141995
Ziua	29
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100316922412



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3798
Nr. topografic:9626/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Decebal, Nr. 104, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321982	170	- Imobil împrejmuit pe latura de NE cu gard metalic, pe latura de SE cu gard de lemn și parțial calcanul casei, pe latura de SV calcanul casei, iar NV peretii despărțitor fata de imobilul cu nr. topo 9626/1 și parțial limita nematerializata

Conform Extrasului de CF nr. 321982 Cluj-Napoca, proprietatea prezintă sarcini.

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
132430 / 14/06/2021	
Act Notarial nr. 2323, din 07/06/2021 emis de Muresan Claudiu Augustin;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:141.500 EUR , rest de pret	AI. A1.1
1) DECEA RADU-MIRCEA	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa eapj.anclp.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 321982 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2) DECEA ADRIANA OBSERVAȚII: asupra porțiunii de sub B.11. B.12	

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorul autorizat evaluator Neoconsult Valuation SRL, 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 27.10.2022 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 reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, a proprietății imobiliare analizate, la 02.11.2022 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în Noiembrie 2022, 10.11.2022 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 – 4.9134 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. 321982 Cluj-Napoca;
 - o Certificat de Urbanism nr. 2741/02.09.2021
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
 - o Caracteristici fizice
 - o Evenuale necorectări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală

- o Istoricul utilizării proprietății
- o Funcționalitatea proprietății
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
 - o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a căilor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc
 - o Baze din mediul online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc
 - 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. 321982 Cluj-Napoca în care este înscrisă suprafața terenului de 170 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). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatari 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.

Prezentă 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 fracționate 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 cu privire la forma raportului 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 cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 170 mp, conform Extrasului de CF nr. 321982 Cluj-Napoca, eliberat la data de 29.06.2022 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciarsă Nr. 321982 Cluj-Napoca

Nr. cartez	342995
Zona	29
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare

10016272419



TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Decebal, Nr. 104, Jud. Cluj

A. Partea I. Descrierea imobilului

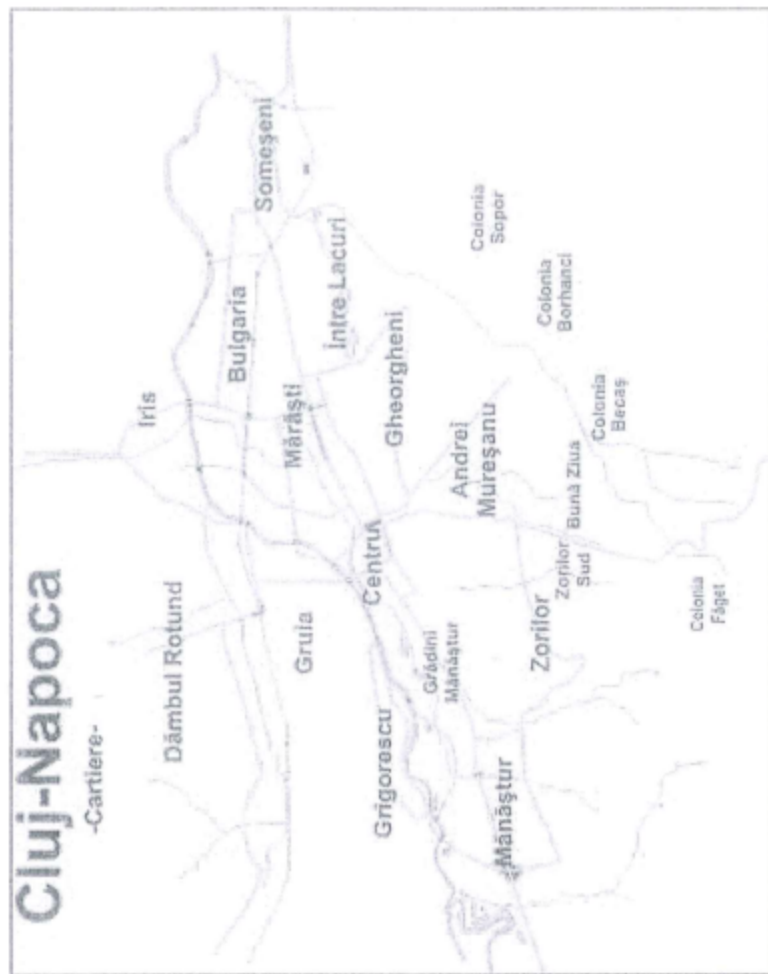
Nr. CF vechi: 3798
Nr. topografic: 9626/2

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	321982	170	- Imobil împrejmuit pe latura de NE cu gard metalic, pe latura de SE cu gard de lemn și poartă calcanul casei, pe latura de SV calcanul casei, iar NV pereteți despărțitor față de imobilul cu nr. topo 9626/2 și parțial linia nematerializată



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 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 Baci și parcul industrial Tetarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tetarom II (ce găzduiește compania americană Emerson) și Tetarom 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 chirilor.
- 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: RRM1 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării-zonă mixtă cu regim de construire închis.

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

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 tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație dar și de interes.e construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

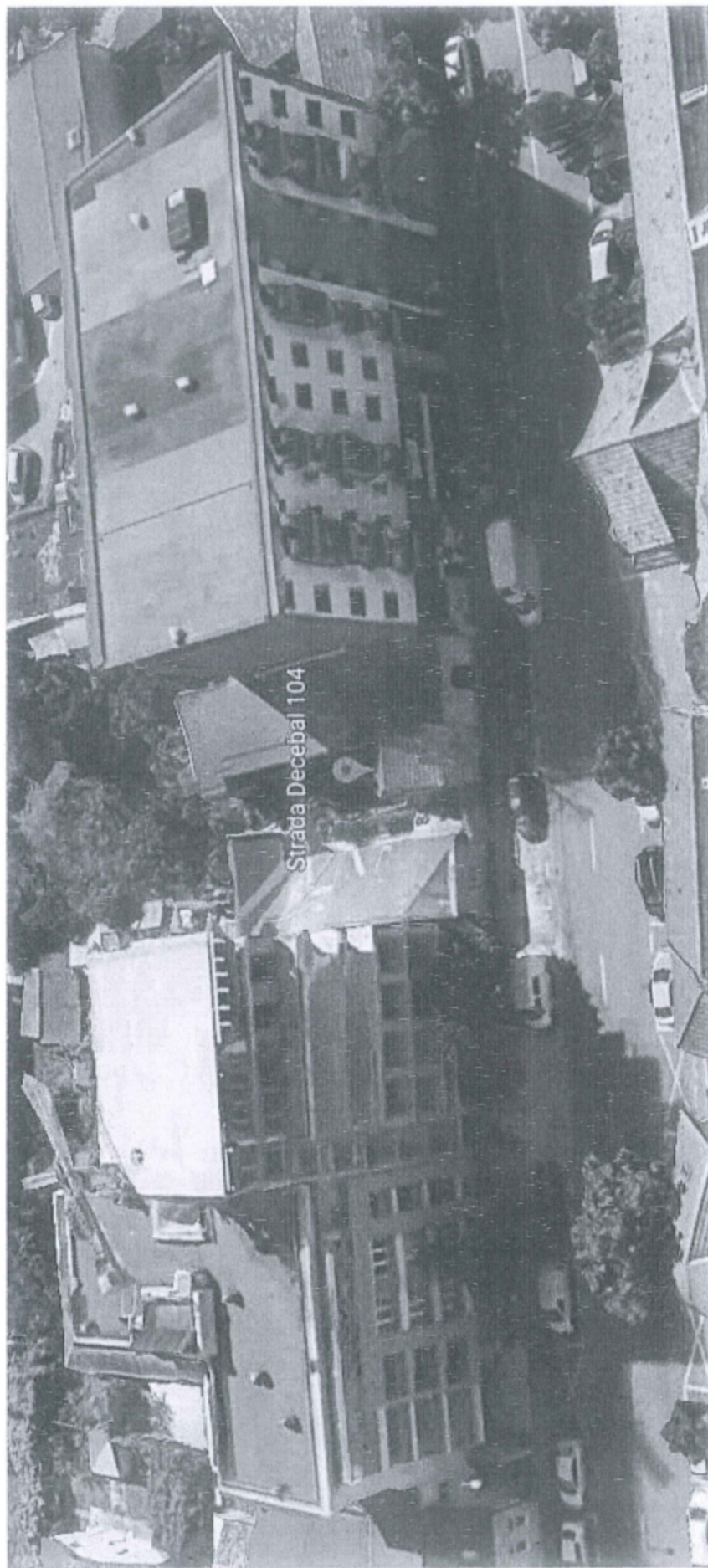
În zonă sunt amplasate construcții vechi dar și construcții noi.

- * Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în zonă semicentrală, pe strada Decebal, nr. 104, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 321982 Cluj-Napoca.
- * Destinația: RRM1 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării-zonă mixtă cu regim de construire închis

Terenul este amplasat în zonă semicentrală, în imediata vecinătate a E On Energie Romania SA, pe str. Decebal, nr. 104 , zonă în dezvoltare.

2.3 Informații despre amplasament

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



<https://earth.google.com/web/search/Strada+Decebal+Nr.+104,+Cluj-Napoca>



<https://www.google.com/maps/place/>

Amplasamentul evaluat este format dintr-o parcelă de teren de 170 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 DAC ESTATES SRL (2/3 parte) și CONSRED CONSTRUCT SRL (1/3 parte), 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:

- ✓ bransamente la utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz metan);
- ✓ terenul este împrejmuit;
- ✓ suprafață adecvată utilizării curente;
- ✓ formă dreptunghiulară;
- ✓ topografie plană;
- ✓ condiții de fundare normale;
- ✓ fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren);
- ✓ Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona RRM1 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării-zonă mixtă cu regim de construire închis;
- ✓ Restricții legale:

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

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiu public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = $50\% \times St$ (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9

P.O.T. maxim = 80%

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrisă în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + $0,5 \times$ suprafața trecută în proprietate publică.

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,6

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,2

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 4,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrisă în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + $0,5 \times$ suprafața trecută în proprietate publică.

2.4 Date privind impozitele și taxele

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

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 PIEȚEI 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.

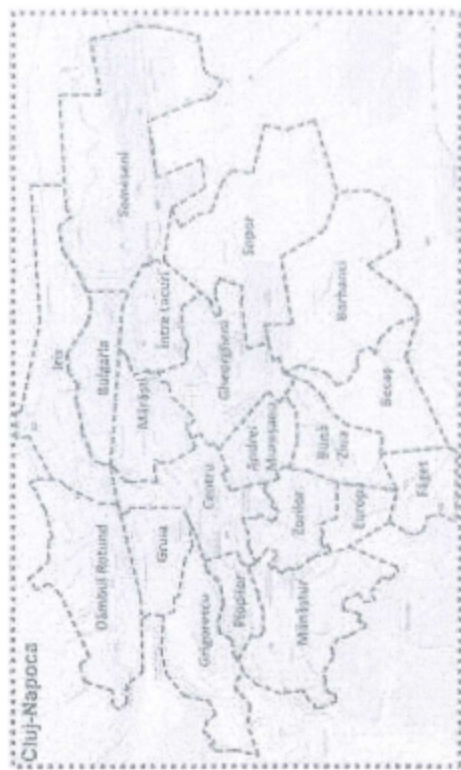
Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți.

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, Bulgară, Dâmbul Rotund, Someșeni, Plopilor, 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, Plopilor, precum si la cautarea unor zone mai putin dense, propice pentru dezvoltare. S-au creat astfel zone precum Campului (Manastur), Buna Ziua, Europa, Plopilor Noi. Aceeasi tendinta, insa mai lenta, se manifesta si in zonele Faget, Becas, Borhanci si Sopor.



Piața terenurilor pentru construcții rezidențiale de la nivelul Municipiului Cluj-Napoca și a zonelor limitrofe

Piața acestor terenuri este structurată, în general, în două segmente mari: piața primară (segmentul de piață compus din parcele mici de teren, pentru construire de case/duplexuri) și piața secundară (segmentul de piață compus din parcele mai mari de teren sau parcele mici comasate în parcele mari, pentru dezvoltare cu imobile de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime).

Tranzacțiile cu terenuri realizate în ultima perioadă au fost încheiate de investitori care cunosc foarte bine piața locală. Piața a început să se revigoreze cu cei care au experiență, investitorii noi fiind mai ezitanți și vrând să vadă înainte o tendință. Majoritatea tranzacțiilor au fost încheiate tot de investitorii deja activi pe piață – care au făcut și alte proiecte în trecut, însă tendința este să apară și alți investitori care încep să intre pe piață.

Terenurile cu potențial de construire au revenit în topul tranzacțiilor imobiliare până în această dată, principalii participanți fiind dezvoltatori mici și mijlocii. Poziționarea rămâne cel mai important criteriu în selectarea terenului potrivit, achiziția fiind determinată ulterior și de alte aspecte, precum accesul la utilități, drumuri, intrări și vecinătăți. De asemenea, în funcție de acestea și de potențialul de dezvoltare, prețurile pot diferi substanțial.

Investitorii își îndreaptă atenția către acele zone care oferă un potențial crescut de construire și coeficienți de urbanism cerți. Raportat la piața imobiliară de la nivelul municipiului Cluj-Napoca, terenurile prezintă investiția cu cel mai mare potențial de creștere.

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 zonă semicentrală, pe str. Decebal, nr. 104.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație dar și de interes. e construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament – conform Certificatului de Urbanism nr. 2275 din 23.08.2022. 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, piaja 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 diferite dimensiuni ale proprietăților.

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 calitate, 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 unificate 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 170 mp, din care 43,27 mp. revin Municipiului Cluj-Napoca.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

A - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-XARL13580?lista=295886398&listing=1&pagina=1&lista&imoldviz=3013726842>

REL4000310 Teren construcții central Cluj Napoca

Cluj Napoca, zona Central - vedere



Descriere

REL4000310

SIN Romania Cluj va propune spre achiziționare un teren situat central, în Cluj - Napoca, zona străzilor Traian, Decoseal. Terenul are 371 mp și front de 11,6 m, adâncime 30 m. Terenul se află în zona de locuințe colective 3S+P+5E+R, incălzit urbanistică maximă P.O.T și C.U.T sunt de 50%, respectiv 2.6. Prețul solicitat este de 490.000 euro, aproximativ 1.520 €/mp.

Pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați!

Specificații

ID Anunț: XANL354P

Actualizat în: 09.10.2022

Suprafață teren: 371 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front strădă: 11,8 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI

Ape
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare străzi asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat străzi

DESTINAȚIE

rezidențial
industrial
comercial
agricol
de vacanță

ACTE, AVIZE

POT: 50%, CUI: 2,60, Regim înălțime: P+5


B - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-X1KA130IE?lista=2903491&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3294004303>



Teren in centru, zona Politiei, 403mp, parcela de colt, P+5 zona mixta


 Cluj-Napoca, zona Central - Vezi hartă



590.000 €

 **0364 644 444**
Apelază acum


Mihai Pop
Director Vanzari
WELT IMOBILIARE 

 Trimito mesaj



Descriere

Terenul este situat în zonă centrală a municipiului, în apropiere de sediul Poliției. Acesta prezintă o poziție excelentă datorită frontului la 2 străzi (23m x 17m). Pe teren există și o casă demnabilă racordată la toate utilitățile.

Prezintă următoarele specificații:

- suprafața teren: 403 mp.
- încadrare urbanistică RmM1 având POT 60% și CUT de 3,2;
- regimul de înălțime conform PUG este D/S+P+5E=Er;
- casele din vecinătate sunt lipite la calcan, pe limita de proprietate;
- terenul prezintă multiple posibilități de exploatare, atât pentru o cladire mixtă (spații comerciale + apartamente), cât și pentru cladire de birouri sau clinică.

Specificații

O Aruncă: X3KAV30 E

Actualizat azi

Suprafață teren: 403 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradial: 23 m

Nr. fronturi: 2

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiții
Construcție demolabilă
La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

C - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-XBB803075?lista=17590767&listing=1&pagina=lista&imovid=3778248546>

MENIUM 77%

Doar o dată pe an apare **BLACK FRIDAY**. Profită până nu expiră!

32 ore 06 min 31 sec

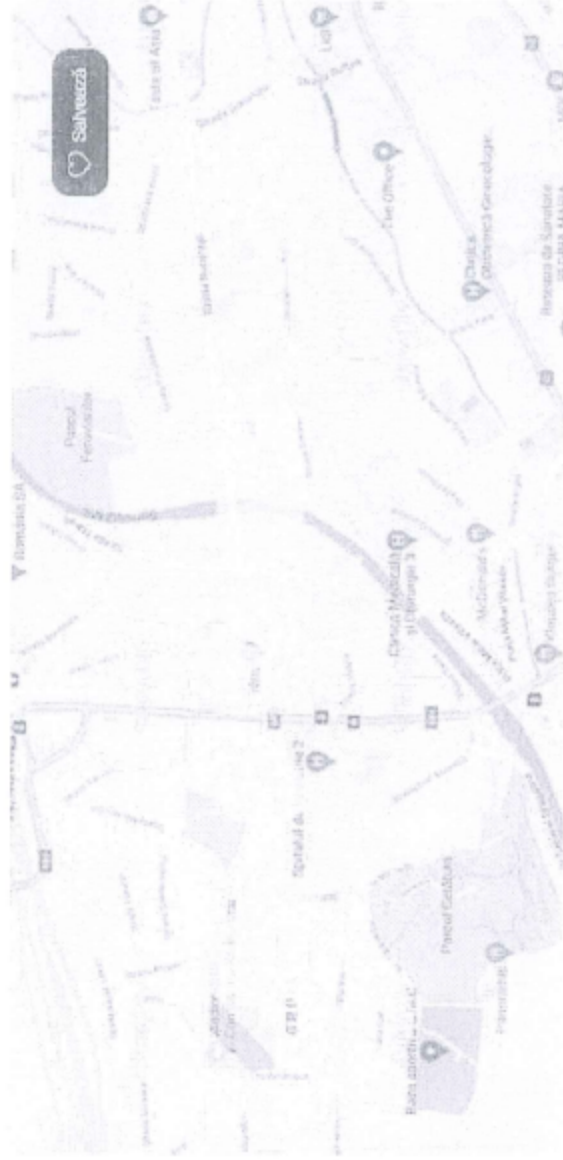
ADAUGĂ ANUNȚ
77% CLASAT

Two owl icons

teren intravilan 281 mp- Semicentral

470.000 €

Cluj-Napoca zona Central - Vezi hartă



0770 929 273
Apelarezi acum

SUIRADIV

SUIRADIV

Trimite mesaj

Descriere

Sunrediv imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan aflat în zona Semicentrăria. Acesta dispune de suprafața de 281mp2, front strada de 15m și are toate utilitățile. Cu posibilitate de construcție casa sau duplex. Terenul se afla în zona RrM1.

ID intern: SC8791

Specificații

ID Asunul: X28803075

Actualizat în 05.07.2021

Suprafață teren: 281 mp

Tip teren: constructii

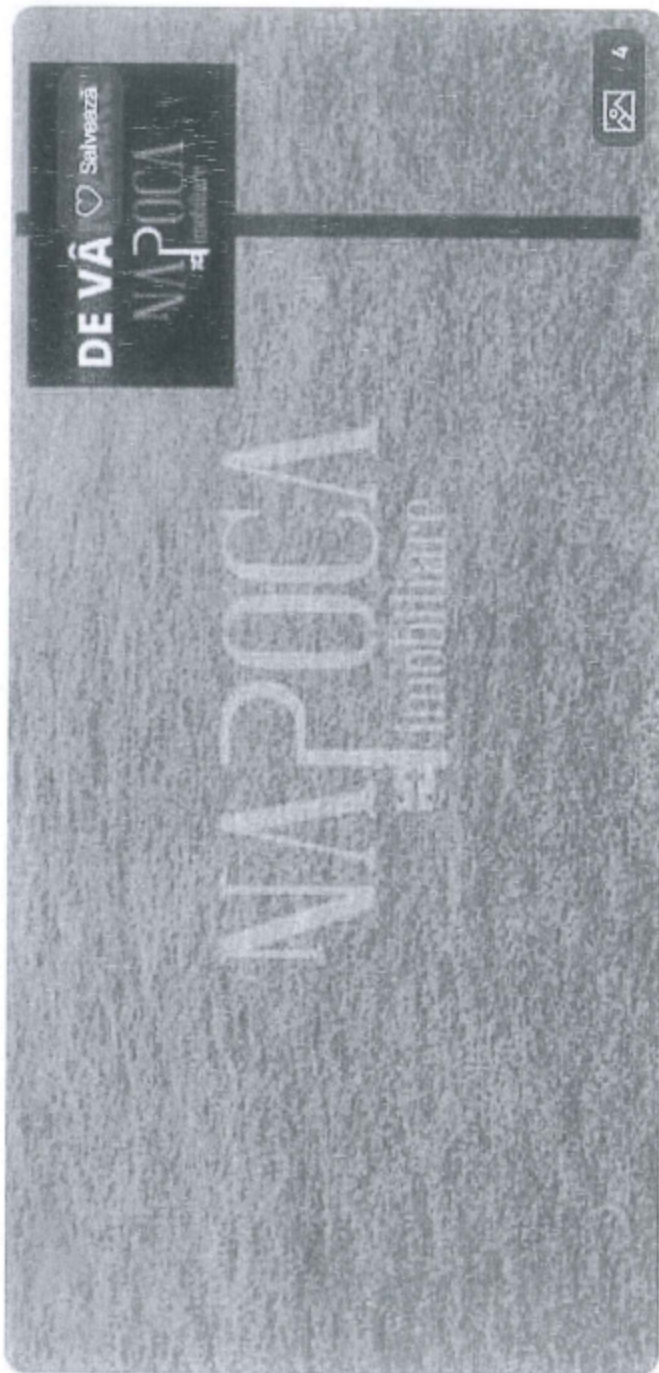
Clasificare teren: intravilan

D - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/iris/teren-construcții-de-vanzare-X9P11306A?lista=17590767&listing=1&pagina=lista&imcidviz=3778248546>

Teren intravilan pentru construcții de vânzare în Iris, Cluj Napoca

300.000 €

Cluj-Napoca, zona Iris - Vezi hartă



0364 632 486

Apelază acum

NAPOCA
Imobiliare

NAPOCA IMOBILIARE PRO



Trimite mesaj

Descriere

Teren cu autorizație de construcție, în cartierul Iris, în Cluj-Napoca

Ma propunem spre vânzare un teren situat într-o zonă de case, cu acces facil spre centrul orașului.

Este o parcelă cu suprafață de 285 mp, dreptunghiulară, cu front la două străzi.

Dispune de toate utilitățile și de autorizație de construcție pentru o casă unifamilială.

Terenul este încadrat conform PUO Cluj-Napoca, în UTR Lip. Este potrivit și pentru construcția unui duplex.

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

Echipa Napoca Imobiliare!

ID oferta: 109797

citește mai puțin

Specificații

ID Agent: XSP11505A

Suprafață teren:

285 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Front strada:

25 m

Actualizat în 27.09.2022

Raport evaluare teren liber (curți construcții)

Nr crt.	Unitate de comparație:	Teren de evaluat:	Comparabile			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		oferta https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj- napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-	oferta https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj- napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-	oferta https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj- napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-	oferta https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj- napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	Rm1, POTmax: 80%, CUTmax: 4,00	Rm1, POT: 60%, CUT: 3,20	Rm1	Rm1	UTR LIP
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	Fără	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Str. Decebal, nr. 104, zonă semicentrală	lângă sediul Politiei, zonă centrală	zona semicentrala	zona semicentrala	zona iris, zona str. Maramuresului
8	Caracteristici fizice					
8.1	Suprafața (mp):	170	403	281	285	285
8.2	Forma, raport front / adancime:	Dreptunghiular, 1/3.69	dreptunghiular, 1/1.4	dreptunghiular, 1/1.25	dreptunghiular, 1/2.04	dreptunghiular, 1/2.04
8.3	Front stradal - aprox : ml	1.25	23 și 17	15	25	25
8.4	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
8.5	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
9	Zonare:	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	rezidential
	Pret total (EURO)	490,000	590,000	470,000	300,000	300,000
	Pret / mp (EURO)	1,321	1,464	1,673	1,053	1,053

UNITATE de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Str. Decebal, nr.104, zonă semicentrală	zona str. Decebal, str.Traian	lângă sediul Politiei, zonă centrală	zona semicentrala	zona Iris, zona str. Maramuresului
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	170	371	403	281	285
PREȚ VÂNZARE EUR		490,000	590,000	470,000	300,000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 1,320.75	€ 1,464.02	€ 1,672.60	€ 1,052.63
0 TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-15%	-15%	-20%	-15%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-198.11	-219.60	-334.52	-157.89
Pret de vanzare ajustat		1,122.64	1,244.42	1,338.08	894.74
1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustarea totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,122.64	€ 1,244.42	€ 1,338.08	€ 894.74
2 RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici	RrM1, POTmax: 80%, CUTmax: 4,00	POT: 50%, CUT: 2,60	RrM1, POT: 60%, CUT: 3,20	RrM1	UTR LIP
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustarea totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,122.64	€ 1,244.42	€ 1,338.08	€ 894.74
3 CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare

	Ajustarea unitara sau procentuala								
	Ajustarea totala pentru finantare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,122.64	€ 1,244.42	€ 1,244.42	€ 1,338.08	€ 1,338.08	€ 1,338.08	€ 894.74	€ 894.74
4	CONDIȚII DE VÂNZARE								
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala								
	Ajustarea totala pentru condiții de vânzare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,122.64	€ 1,244.42	€ 1,244.42	€ 1,338.08	€ 1,338.08	€ 1,338.08	€ 894.74	€ 894.74
	CHELTUIELI IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE								
	Cheltuieli imediat după cumpărare	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără
	Ajustarea unitara sau procentuala								
	Ajustarea totala pentru Cheltuieli imediat după cumpărare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
5	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,122.64	€ 1,244.42	€ 1,244.42	€ 1,338.08	€ 1,338.08	€ 1,338.08	€ 894.74	€ 894.74
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustarea unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustarea totala pentru condiții ale pieței	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,122.64	€ 1,244.42	€ 1,244.42	€ 1,338.08	€ 1,338.08	€ 1,338.08	€ 894.74	€ 894.74
6	LOCALIZARE								
	Localizare	Str. Decebal, nr.104, zonă semicentrală	zona str. Decebal, str. Traian	lângă sediul Politiei, zonă centrală	zona semicentrala	zona iris, zona str. Maramuresului			
	Ajustarea unitara sau procentuala								
	Ajustarea totala pentru localizare	-10.0%	-15.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%	25.00%	25.00%
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,010.38	€ 1,057.76	€ 1,057.76	€ 1,137.37	€ 1,137.37	€ 1,137.37	€ 1,118.43	€ 1,118.43
7	CARACTERISTICI FIZICE								
a	Marime (dimensiune), formă, raport front/adâncime	170 mp, Dreptunghiular, 1/3.69	371 mp : Dreptunghiular, 1/2.66	403 mp : dreptunghiular, 1/1,4	281 mp : dreptunghiular, 1/1.25	285 mp : dreptunghiular, 1/2.04			

Raport evaluare teren liber (curți construcții)

	Ajustarea unitara sau procentuala		5.0%	5.0%	0.0%	0.0%
	Ajustarea totala pentru formă și dimensiuni		€ 50.52	€ 52.89	€ 0.00	€ 0.00
b	Front stradal - deschidere la fatada	1.25	11.80	23 și 17	15.00	25.00
	Ajustarea unitara sau procentuala		-15.0%	-15.0%	-15.0%	-15.0%
	Ajustarea totala pentru front stradal		-€ 151.56	-€ 158.66	-€ 170.61	-€ 167.76
c	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Ajustarea unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0%	0%
	Ajustareatotala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 909.34	€ 951.98	€ 966.76	€ 950.66
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da /da/ da	da / da /da/ da	da / da /da/ da	da / da /da/ da	da / da /da/ da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustarea totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 909.34	€ 951.98	€ 966.76	€ 950.66
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	rezidential
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustarea totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 909.34	€ 951.98	€ 966.76	€ 950.66
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	rezidential
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustarea totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 909.34	€ 951.98	€ 966.76	€ 950.66
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 909	€ 952	€ 967	€ 951
	Ajustaretotală netă	(absolut)	-€ 213.30	-€ 292.44	-€ 371.32	€ 55.92

	(procentual)	-19%	-24%	-28%	6%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 314.34	€ 398.21	€ 371.32	€ 391.45
	(procentual)	28.00%	32.00%	27.75%	43.75%
Suprafata	170				
Opinie / mp	€ 967				
Valoare estimata _EURO	164,000				
Valoare_ROM	805,798				
Curs valutar	4.9134				
Data evaluării	2-Nov-22				
din care Municipiul Cluj-Napoca deține cota de 14/55 părți, respectiv					
Valoare estimata _EURO	41,745				
Valoare_ROM	205,112				

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; s-a aplicat o ajustare negativă de 15 %, respectiv o marja de negociere pentru proprietăți reprezentând terenuri libere de dimensiuni mici;
- 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:
 - o Comparabila A a fost ajustată negativ cu 10% fiind situată între str. Decebal și str. Traian, zonă cotată mai bine pe piața specifică decât proprietatea subiect;

- o Comparabilele B și C au fost ajustate negativ cu 15 % fiind situate în zone considerate mai atractive pe piața specifică.
- o Comparabila D a fost ajustată pozitiv cu 25 % fiind situată în Cartierul Iris, zona str. Maramuresului, zonă considerată puțin atractivă comparativ cu zona proprietății subiect;
- Caracteristici fizice- mărime (dimensiune), formă, raport front/adâncime:
 - o S-au aplicat ajustări pozitive de 5 % comparabilelor, 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 tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect nu are front la stradă, se realizează doar acces pietonal din str. Decebal, pe un drum de servitute de trecere pietonală cu lățimea de 1,23 m și lungimea de 7,45 m. ;
- Caracteristici fizice- topografie:
 - o Nu au fost necesare ajustări;
- 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 A deoarece terenul A l-au fost aduse cele mai putine 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 164.000 EURO (805.798 RON).

MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, pentru cota de 14/55 părți, îi revine – 41.745 euro, adică 205.112 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: 164.000 EUR, echivalent a 805.798 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:

$V_{justă} = 164.000$ euro, echivalent 805.798 lei

MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, pentru cota de 14/55 părți, îi revine – 41.745 euro, adică 205.112 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 4.9134 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, www la nr. de telefon +40 786 130 65

Cu stimă,



Adrian Nutea

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat, EPI, EI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



GĂBUDEAN DELIA OLIMPIA

MEMBRU TITULAR, EPI, 19115

Evaluator autorizat EPI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



5 ANEXE

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

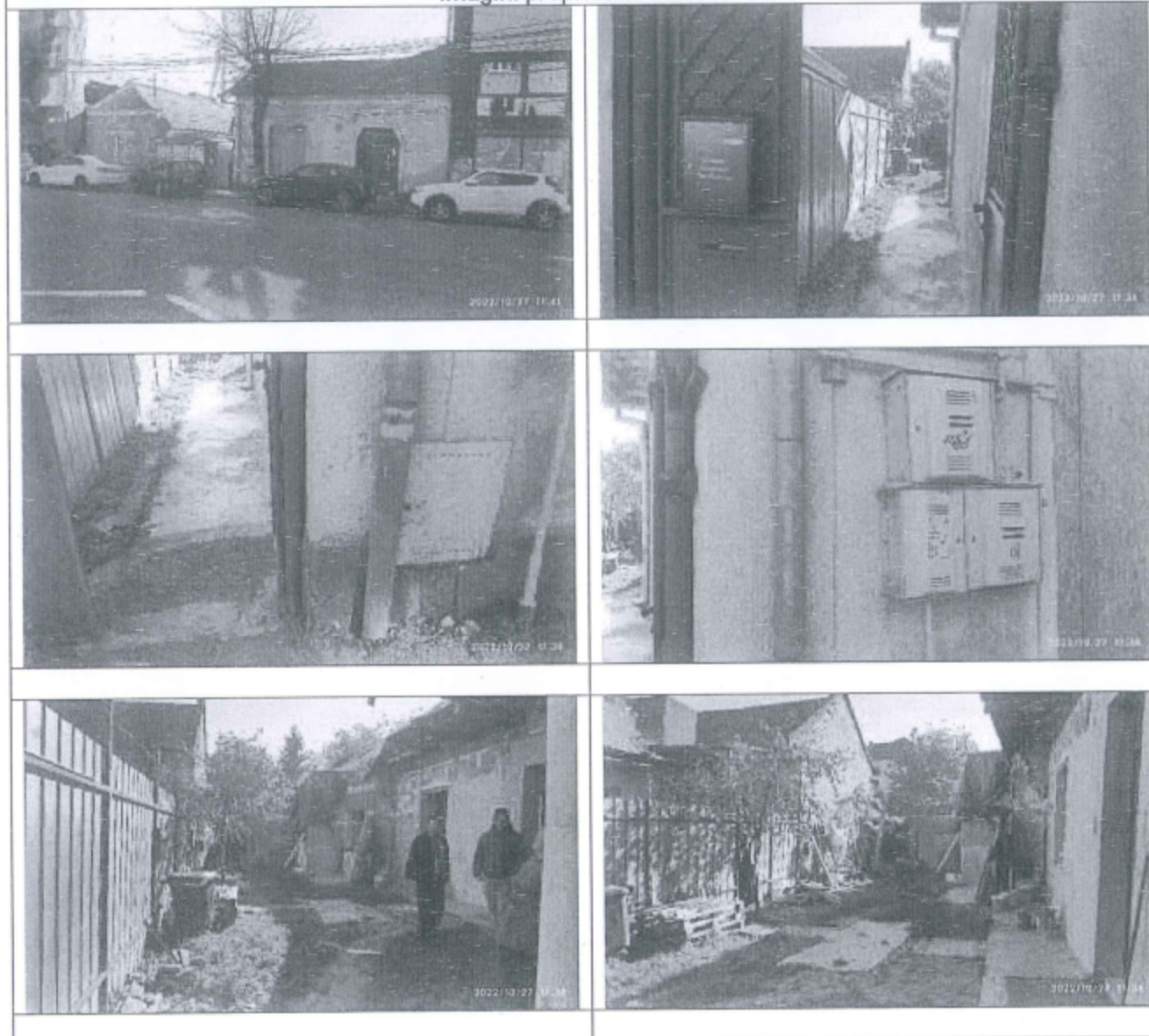
ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ

Drum public – strada Decebal



Imagini proprietate subiect





ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

Extras de CF nr. 321982 Cluj-Napoca

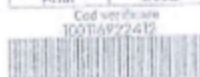


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321982 Cluj-Napoca

Nr. cerere	141995
Ziua	29
Luna	06
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3798
Nr. topografic: 9626/1

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Decebal, Nr. 104, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321982	170	- Imobil împrejmuț pe latura de NE cu gard metalic, pe latura de SE cu gard de lemn și parțial calcanul casei, pe latura de SV colcanul casei, iar NV peretii despartitor fata de imobilul cu nr. topo 9626/1 și parțial limita nematerializata

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	321982-CL	Loc. Cluj-Napoca, Str. Decebal, Nr. 104, Jud. Cluj	S, construita la sol: 67 mp; Casă din cărămidă pe fundații din beton, învelitoare țiglă, compusă din 2 camere, bucatărie, antru, cămară de alimente, acces: pod și plynță

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3002 / 18/02/2004 Sentința Civilă nr. 9/2004, dosar nr.10004/2003 emis de JUD.CLUJ;	
B5 Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea imobilului de sub A+1, pe porțiunea A-B-C-D pe lățime de 1,23m și lungime de 7,45 m peste imob.cu nr.top.9626/1 din cf.nr.148165 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3798)	A1, A1.1
132430 / 14/06/2021 Act Notarial nr. 2323, din 07/06/2021 emis de Muresan Claudiu Augustin;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 41/55 1) DAC ESTATES SRL, CIF:38879471, asupra cotei de 2/3 parte 2) CONSRED CONSTRUCT SRL, CIF:27147780, asupra cotei de 1/3 parte	A1
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) DAC ESTATES SRL, CIF:38879471, asupra cotei de 2/3 parte 2) CONSRED CONSTRUCT SRL, CIF:27147780, asupra cotei de 1/3 parte	A1.1
141995 / 29/06/2022 Act Administrativ nr. FISA MIJLOCULUI FIX NR 803641, din 10/06/2022 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. HOTARARE NR 783, din 05/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA;	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 14/55 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
132430 / 14/06/2021 Act Notarial nr. 2323, din 07/06/2021 emis de Muresan Claudiu Augustin;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:141500 EUR, rest de pret 1) DECEA RADU-MIRCEA	A1, A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 4

Extras pentru informare în fișă la adresa apay.ancpi.ro

Sumar verificarea 1.1

Carte Funciară Nr. 321982 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

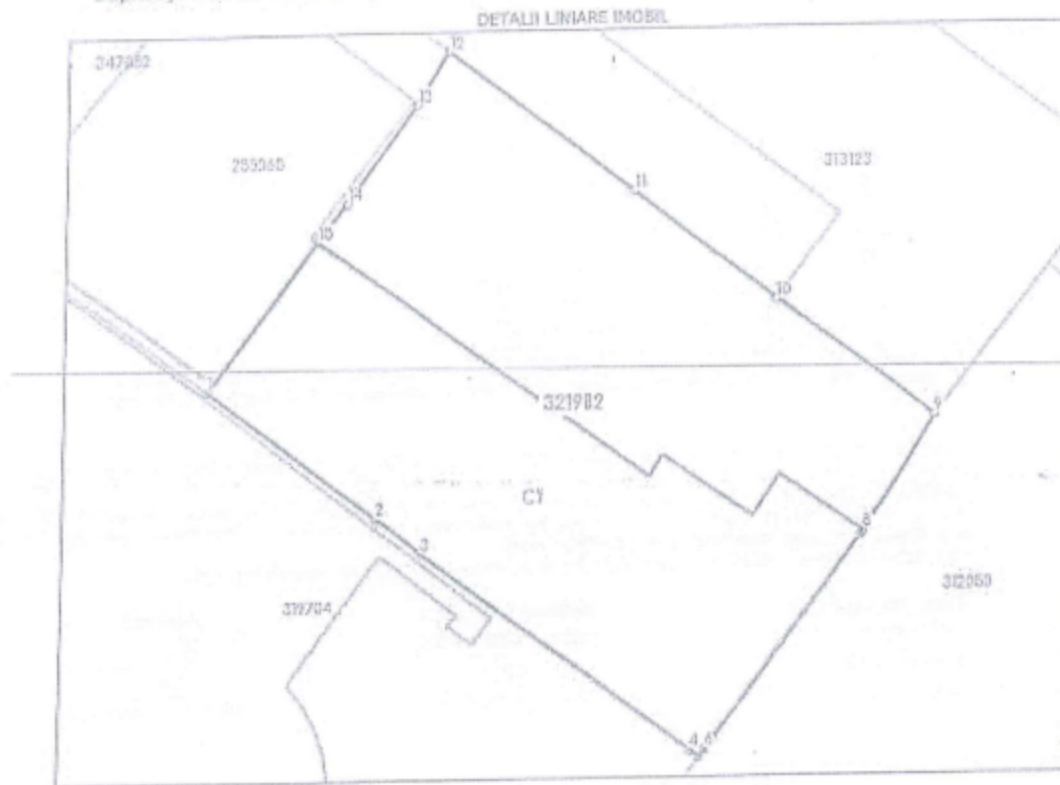
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, dreptul real de garanție și sarcini	Referințe
2) DECEA ADRIANA OBSERVAȚII: asupra porțiunii de sub B.11, B.12	

Carte Funciară Nr. 321982 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
321982	170	- Imobil împrejmuit pe latura de NE cu gard metalic, pe latura de SE cu gard de lemn și parțial calcanul casei, pe latura de SV calcanul casei, pe latura de NV peretii despărțitor față de imobilul cu nr. topo 9626/1 și parțial limita nematerializată.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Starea terenului	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cuiri construcții	DA	170	-	-	-	- Imobil împrejmuit pe latura de NE cu gard metalic, pe latura de SE cu gard de lemn și parțial calcanul casei, pe latura de SV calcanul casei, pe latura de NV peretii despărțitor față de imobilul cu nr. topo 9626/1 și parțial limita nematerializată.

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinația construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	321982-C1	construcții de locuințe	87	Cu acte	S. construită la sol: 87 mp; Casă din cărămidă pe fundații din beton, învelitoare țigle, compusă din 2 camere, bucatărie, antrou, cămară de alimente, acces pod și pivniță.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Există pentru informații în linie la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carta Funciară Nr. 321982 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5,814
2	3	1,507
3	4	8,781
4	5	0,284
5	6	0,264
6	7	6,699
7	8	0,124
8	9	3,491
9	10	5,168
10	11	4,662
11	12	6,037
12	13	1,58
13	14	3,068
14	15	1,235
15	1	4,784

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo-70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, %, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

29-07-2022

Data eliberării,

/ /

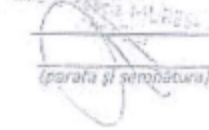
Asistent Registrator,

DELIA MARIA NETEDU

notar public în funcție

(paraful și semnătura)

Referent,



(paraful și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire

Certificat de urbanism nr. 2275 din 23.08.2022

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 691063 din 18/08/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 2275 din 23 / 08 / 2022

ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII, 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. 691063 din 18/08/2022,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în Județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Decebal, nr. 104, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 321982 (CF vechi 3798), NR. TOPO 9626/2, NR. CADASTRAL 321982, 321982-C1,

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:

A. Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Imobil - construcție în proprietate privată, teren în coproprietate cu Municipiul Cluj-Napoca domeniul privat.

Drept de servitute de trecere în favoarea imobilului de sub A+1 pe porțiunea A-B-C-D pe latime de 1,23m și lungime de 7,45m peste imobilul cu nr. top. 926/1 din CF 148165.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII:

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: nu este cazul

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren (curți construcții) și corp C1 - casă compusă din: 2 camere, bucatarie, antreu, camera de alimente, acces pod și pivnița - conform extras de carte funciară CF 321982

Destinația zonei: RrM1, PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCȚURĂRII - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS,

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

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

RRM1

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

(a)trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
 (b)mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcției de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu acestea din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
 (c)pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.

(d)degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
 (e)volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;

(f)degradarea spațiului public, parcare în exces;

(g)adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;

(h)aparitia unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);

Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înșeles urban.

Situațiile în care:

pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se creează un ansamblu;

parcela în înșeles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos;

configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor regulamentului.

Pentru cvartalele adiacente Someșului este obligatorie elaborarea de PUZ. Prin acestea se va reglementa detaliat organizarea urbanistică în lungul culoarului râului.

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcției.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

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.

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului

Regulament;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;

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= 170 mp

RRM1

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă, drum cu acces public;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la

punctele (b), (c) sau (d) 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. Se admit

operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se

recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte

comună.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu

excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele

există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la

nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în

cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor

de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate.

Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin R.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau

imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea 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.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul 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.)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 80%

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:
C.U.T. maxim = 4,0

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.

NOTĂ: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „informare”.

Parcela înscrisă în CF 321982 în suprafața de 170mp nu respecta cumulativ condițiile de constructibilitate conf. art 4 lit a) și să aibe front la strada si lit d) suprafața sa fie mai mare sau egala cu 500mp.

Conf. Conditionari primare a RLU aferent UTR RrM1

"Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.

Situațiile în care:

pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;

parcela în înțeles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos;

configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor regulamentului."

- Pe parcela înscrisă în CF 321982 a mai fost emis C.U. nr. 959 din 12.04.2022 cu valabilitatea de 12 luni de la data emiterii, având ca scop "operațiuni notariale comasare parcele și informare" deoarece propunerea de construire/desființare viza 4 parcele fiecare identificate prin numere cadastrale și sentința civilă nr. 2765/30.06.2020, pronunțată în dosarul nr. 4297/21.1/2018 al Judecătorei Cluj-Napoca, definitivă prin decizia civilă nr. 255/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj. Prin Procesul verbal de Constatare nr. 415/03.05.2022 întocmit de Direcția Inspecție și Control, Serviciul Control Urbanism și Disciplina în Construcții s-a constatat ca beneficiarul s-a conformat dispozițiilor și lucrările executate nelegal au fost desființate.

- Pe parcela înscrisă în CF 321982 a mai fost emis C.U. nr. 2119 din 09.08.2022 având ca scop "elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare construcție C1" cu valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
"INFORMARE - vezi pct.4"

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 BOG

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Bivolaru Dorin

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

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 24 / 08 / 2022.

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

se prelungește 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,

Arhitect-șef,

Întocmit,

Secretar general,

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/marasti/teren-constructii-de-vanzare-X570130G5?lista=17590767&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3778248546>

Teren intravilan pentru constructii de vanzare in Marasti, Cluj Napoca

550.000 €

Cluj Napoca **Marasti** **Vanzare**



Salvează

Te place proprietatea?
Salvează-te la o proprietate interesantă

0364
vești tot timpul.

NAPOCA
Real Estate

NAPOCA IMOBILIARE

Trimite mesaj



1/3 Accesul strada

2/3 Planul terenului

3/3 Distribuție utilități



Si tu ti poti reduce rata creditului ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Așa cât poți economisi

Descriere

Opunitate teren pentru constructii in cartierul Marasti

Vizualizare spre vanzare un teren in care de auto si parcare gratuita, cu o suprafata de 330 mp in strada str. Dan Baloiu!

Terenul este destinat sa afluze cati pot fi constructi de unu imobilizat, dupa S-P+4C, cu un subsol si un apartament:

- subsol - 3 apartam. si un spatiu de depozitare
- parter - spatiu comercial de cca 72 mp sau o unitate comerciala
- etaj - 1+ scara 2 apartamente de 2 camere fiecare, cu suprafata 40 mp si 57 mp.
- 2 piscine exterior care
- spatiu verde cu toboc de scara

Terenul este programat sa fie utilizat in prezent ca consultanta multi-tenis cu cablata, va stimatei dragi va rugam sa ne contactati la echipa Napoca Imobiliare!

Exclusivitate: 13218
cileste mai putin

Specificații

ID Anunt: 3040302026

Actualizat în 25/10/2025

Suprafață teren:	330 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Franșă strada:	25 m

UTILITĂȚI

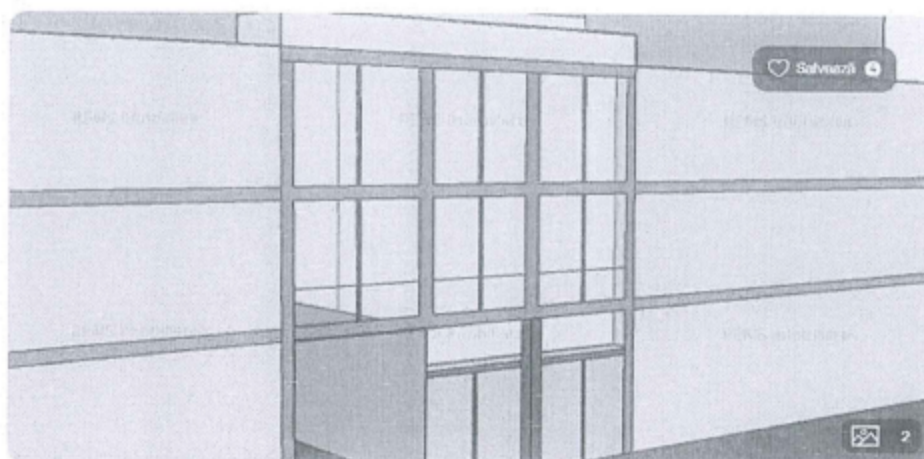
Apa
 Canalizare
 Gaz
 Curent
 Curent trifazic

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-X4V30302G?lista=2903491&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imovidz=3294004303>

Teren pentru construcție clinică sau apartamente și birou în centru zon...

415.000 €

Cluj-Napoca, zona Central - Vezi harta



Salvează



0737 035 887

0364 736 015 / 0737 035 890



Catalin Borsan

Departamentul rezidențial

REMS IMOBILIARE

Trimite mesaj



Ascunde anunt

Reporțează anunt

Distribuie anunt



Vezi harta



imobiliare.ro

Investițiile în
 proprietățile
 internaționale: Dubai,
 Spania și Cipru

Vezi video

@imobiliare.ro pe YouTube

Specificații

ID Anunț: XW503026

Actualizat în 12.05.2022

Suprafață teren:	313 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	10.5 m
Nr. fronturi:	1
P.O.T.:	60%
C.U.T.:	1.8
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.
Lățime drum acces:	12 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Descriere

Teren de vanzare in centru ideal pentru constructia unui imobil cu apartamente, birou sau clinica. Conform regulamentului urbanistic de poate construi imobil cu regim de inaltime S+P+3 etaje avand coeficienti maximi POT 60% si CUT1.8. Pe teren exista o constructie pe un singur nivel compusa din 4 apartamente.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/iris/teren-constructii-de-vanzare-X57Q1307F?lista=22687233&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3778248546>

Teren intravilan pentru constructii de vanzare in Iris, Cluj Napoca

Cluj-Napoca, zona Iris - Vezi hartă



Descriere

Oportunitate pentru investitie!

Va prezentam spre vanzare un teren intravilan in Cluj-Napoca, cartierul Iris, zona Auchan Iris.

Terenul detine o suprafata de 492 mp, are 2 fronturi la strada. Primul front are o lungime de 19 ml, iar al doilea front are o lungime de 26.43 ml.

Regimul tehnic al terenului este UTR: Rm3, regimul de inaltime fiind (1-3S)+P+G.
Proprietarul accepta si o parte compensare.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionari, va stem cu drag la dispozitie.

Echipei Napoca Imobiliare!

ID oferta: 108380

[citește mai puțin](#)

Specificații

ID Anunț: X57G1307F

Actualizat în: 31.10.2022

Suprafață teren: 492 mp

Tip teren: construcții

Clasificarea teren: intravilan

Front stradal: 19 m



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/marasti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1302V>

Teren pentru clinica, zona str Paris

660.000 €

Cluj-Napoca, zona Marasti - Well-habit



0364 644 444
Apelată acum

Raul Doleanu
Dezvoltator

WELL IMOBILIARE

Trimite mesaj

Descriere

Well Imobiliare va propune un teren situat în zona semi-centrului orașului, în apropierea intersecției străzilor Bucușești și Paris.

Terenul se pretează pentru edificarea unei clinici sau a unei clădiri de birouri.

POT maxim: 60%

CUF maxim: 2.2

Regim maxim de înălțime: 16 m

Etajare: până la P+3+ER

Parcela se situează într-o zonă de mare interes din punct de vedere imobiliar. Toate utilitățile sunt prezente. Pe parcela este edificat un imobil reconstruibil din punct de vedere al unității teritoriale de referință.

Sunați pentru detalii
câtește mai puțin

Specificații

ID Anunț: X1KA1302V

Actualizat azi

Suprafața teren:	410 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strădal:	14 m
Nr. bonturi:	1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X1KA130HH?Ilista=2903491&Ilisting=1&pagina=Ilista&imoidviz=3294004303>

Teren constructie bloc, semicentral, parcela de colt, 1440 m2 utili

1.449.900 €

Cluj-Napoca, zona Central - Vest hartă



0364 644 444
Apelază acum



Marius C. Marius Chindri
Broker

WELT IMOBILIARE (RO)

Trimite mesaj



imobiliare.ro

Investițiile în
proprietățile

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren pentru constructie bloc in zona semicentrala.

Caracteristicile terenului sunt urmatoarele:

- 900 m2;
- parcela de colt;
- C.U.T 2.2;
- P.O.T 50%.

Suprafata utila propusa 1440 m2 utili, preturile in zona sunt intre 2800-3000 euro/m2.

Pentru mai multe detalii va stam cu drag la dispozitie.

citește mai puțin

Specificații

ID Arund: X9KA130HH

Actualizat azi

Suprafață teren: 900 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 40 m

Nr. fronturi: 2

UTILITĂȚI

Aps
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat strada

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Constructie demolabila
Acces auto
Teren imprejmuit

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/450-mp-teren-vanzare-marasti-4591217>

Teren de vânzare in Cluj-Napoca Marasti la 550.000 €

Acasa > Cluj > Cluj-Napoca > Marasti > Teren de 450 mp, front 21 ml, zona functionala mixta RrM2,...



Agentie
550.000 €

1 / 1

16 zile în urmă

Salvează Distribuie

BLITZ

Vezi anunțul pe
[Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Publicat pe: 27.08.2022 Actualizat pe: 17.10.2022

Teren de 450 mp, front 21 ml, zona
functionala mixta RrM2,...

Se rezolvă o problemă

Detalii

Preț / m ² :	1222.22 €	Suprafață utilă	450 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

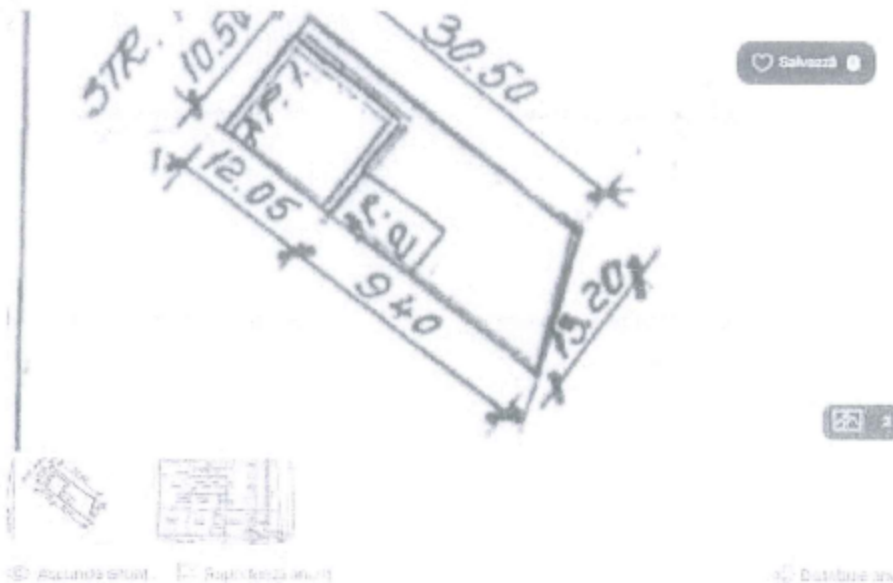
Oportunitate de investitie prin Blitz. Teren cu suprafata de 450 mp parcela de colt, front generos la 2 strazi, 21 ml, in cartier Marasti, incadrat conform PUG in RrM2 structura functionala mixta. Toate utilitatile toate utilitatile pe parcela. Hmax=20 m si respectiv regim de inaltime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4, fiind astfel prefabil pentru constructie bloc sau clinica. Coeficienti de utilizare si ocupare al terenului: POT max: 80 % CUT max : 3. Pentru informatii suplimentare si vizionarea terenului, nu ezitati sa ne contactati BLITZ 69741TV

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/marasti/teren-constructii-de-vanzare-XD390300B?lista=119238314&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3013726842>

Teren 500mp Marasti

440.000 €

Cluj Napoca, zona Marasti - Vestharta



Salvează

0751 775 124
0768 567 577

Calistean Mircea
SMARTIMMOBILIARE
S.R.L.

Trimite mesaj



Rezistență
Cutremure

Mexi oferă garanție pe
viață pentru fiecare
construcție.

Casa Mexi

Contactați-ne >



Si tu ti poti reduce rata creditului ipotecar. **Imobiliare.ro** te poate ajuta!

Află cât poți economisi!

Descriere

Agentia Smart Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 500 mp, in zona Marasti Pariz. Terenul este incident in LTR L.P. si are o latime de 15-20 m. Pe teren exista constructii cu 2 apartamente, fiecare cu CP propriu. Terenul se afla in apropiere de mijlocul de transport si constructii magazine.

Notițe



Specificații

ID Anunț: X05903008

Suprafață teren:	500 mp	Regim înălțime:
Tip teren:	constructii	
Clasificare teren:	intravilan	
Suprafață construită:	300 mp	
Front stradal:	13.2 m	
Nr. fronturi:	1	
P.Q.T.:	35%	
C.U.T.:	0.9	
Sursă coef. urbanistici:	R.U.G.	

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amonajare strazi- asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto
Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

rezidential
comercial

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/450-mp-teren-vanzare-marasti-5505717>

Teren de vânzare in Cluj-Napoca Marasti la 579.900 €

Acasa > Cluj > Cluj-Napoca > Marasti > Teren constructii | cartierul Marasti | RrM2



Agentie
579.900 €

1/4

o lună în urmă

Salvează

Distribuie

COMITAT IMOBILIARE

Vezi anunțul pe
Imobiliare.ro

Postat pe: 21.09.2022

Actualizat pe: 21.09.2022

Teren constructii | cartierul Marasti |

Selecționează o problemă

RrM2

Detalii

Preț / m ² :	1288,67 €	Deschidere stradala	19 m
Suprafață utilă	450 m ²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Construcții		

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren constructibil in cartierul Marasti intr-o zona comerciala a cartierului, ideal pentru investitie. Terenul este format din 2 parcele pe colii cu front de 19m si adancime de 25m avand o suprafata de 450 mp. unde conform indicilor urbanistici regimul de inaltime maxim admis este (1-2S)+P+3E+1R, (1-2S)+P+4E. CUT max 2,2% POT max 70%. Momentan pe teren exista 2 constructii si anexe ale acestora fiind formate din locuinta si spatiu comercial. Proprietatea se preleaza pentru o investitie de succes datorita pozitionarii intr-o zona comerciala circulata.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/semicentral/teren-constructii-de-vanzare-XAHI13020?exprec=recomandate&rec_ref=4HK130008R5&sursa_rec=exit_intent_detalii&imoldviz=301372684
2

Teren intravilan | UTR Lip | 486 mp | 15 m front | Zona Platina!

499.000 €

Cluj-Napoca, zona Semicentral - Vezi hartă



Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț

0748 760 760
Apelază acum

Win Imobiliare
Office
WIN IMOBILIARE

Trimite mesaj

Descriere

Va oferim spre vânzare teren intravilan cu o suprafață de 486 mp și cu un front stradal de 15 m în zona Platina Shopping Center!

Pe teren există 2 construcții cu cî-urî individuale (2 apartamente). Conform PUG-ului dispune de următorii indici urbanistici:

- UTR Lip
- POT 35 %
- CUI 0.9
- Regim de înălțime l_{max} = 12m

Proprietatea este situată într-o zonă foarte accesibilă spre punctele de interes majore. Pe teren există posibilitatea de a construi un imobil cu soată la parter și 2 apartamente la etajul 1 și 2.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, nu ezitați să ne contactați chiar acum! Garantăm castigul reciproc! cîtește mai puțin

Specificații

ID Anunț: X2613020

Actualizat în:

Suprafață teren: 466 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 15 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitii

Acces auto

Teren împrejmuit

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X4HK1304H?lista=47847040&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3013726842>

Vanzare teren cu casa demolabila in zona Ultracentrala din Cluj Napoca

1498,37 €/mp **320.000 €**

Cluj Napoca, zona Ultracentral - Vezi hartă



0737 124 324
0371 232 787


Paul Tuns
Conseilier imobiliar
IMOCENTRAL (MO)

Trimite mesaj

Descriere

Prin intermediul agentiei imobiliare Imocentral va propunem pentru vanzare un teren in zona ultracentrala din zona Cluj Napoca. Terenul este situat pe strada Tipografiei, langa Turnul Pompierilor. Suprafata este de 215mp, avand pe teren o constructie demolabila.

Ca incadrare urbanistica terenul se afla in zona ZCP (Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată). Procentul maxim de ocupare a terenului POT este de 65%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT este de 2,4.

Pretul solicitat este de 320.000 Euro. Pentru informatii suplimentare va rugam sa ne contactati.

Agentia imobiliara Imocentral / Cod intern: 9061

Specificații

ID Anunț: XAH03304H

Actualizat în 13.10.2022

Suprafață teren: 215 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 10 m

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

Suntem o companie de profesioniști în evaluare

- membrii companiei sunt profesioniști în domeniul evaluării imobiliare
- suntem membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEA) și ai Standardelor Internaționale de Evaluare (ISVS)
- evaluăm proprietăți rezidențiale și comerciale
- evaluăm terenuri agricole și industriale
- evaluăm activități de afaceri

Echipa

35 de evaluatori autorizați cu experiență

6 membri acreditați ANEVAR

RICS Royal Institution of Chartered Surveyors

Rețea

- București
- Cluj
- Timișoara
- Constanta
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galati
- Sibiu
- Craiova
- Bala Mare
- Ploiești
- Pitesti

Servicii oferite

- Evaluarea companiilor
- Curățarea de proprietăți imobiliare (de exemplu: curățarea, repararea, amenajarea și gestionarea proprietăților)
- Servicii de proiectare și dezvoltare imobiliară (de exemplu: proiectarea și dezvoltarea terenurilor agricole și industriale)
- Servicii de consultanță și evaluare (de exemplu: evaluarea activității de afaceri)
- Servicii de evaluare și proiectare (de exemplu: evaluarea și proiectarea terenurilor agricole și industriale)
- Servicii de evaluare și proiectare (de exemplu: evaluarea și proiectarea terenurilor agricole și industriale)
- Servicii de evaluare și proiectare (de exemplu: evaluarea și proiectarea terenurilor agricole și industriale)
- Servicii de evaluare și proiectare (de exemplu: evaluarea și proiectarea terenurilor agricole și industriale)
- Servicii de evaluare și proiectare (de exemplu: evaluarea și proiectarea terenurilor agricole și industriale)
- Servicii de evaluare și proiectare (de exemplu: evaluarea și proiectarea terenurilor agricole și industriale)

* Pentru mai multe informații despre serviciile noastre, vă rugăm să vizitați site-ul nostru: www.neoconsult.ro

Suport logistic

Comunicăm între ocaziile companiei sau facem prin intermediul unei rețele de date și prin telefon, prin fax sau comunicare la îndemână, apeluri și rapoarte în vederea asigurării unei operațiuni eficiente și asigurării unui nivel înalt de beneficii pentru clienți.



Toate locațiile dispun de :

- Servicii IT adecvate
- Servicii de curățenie, întreținere și reparare
- Servicii de securitate și pază
- Servicii de salubritate și igienă
- Servicii de alimentare și băuturi
- Servicii de transport și logistică

- Servicii de transport și logistică
- Servicii de salubritate și igienă
- Servicii de alimentare și băuturi
- Servicii de transport și logistică



Contact



Bala Mare	Ion Bercu Tel. 0766.130.630	Craiova	Carmen Buzdu Tel. 0766.130.630
Brasov	Cristina Vasile Tel. 0766.130.630	Galați	Dan Vasilescu Tel. 0766.130.630
Buzău	Sorin Pătrule Tel. 0766.130.630	Iași	Sebastian Cioc Tel. 0722.109.000
București	Cristian Blazaru Tel. 0722.109.000 Marian Chios Tel. 0769.003.512	Pitești	Horia Ciomăș Tel. 0769.003.512
Cluj-Napoca	Marius Șușu Tel. 0766.130.630	Ploiești	Bogdan Dumbravescu Tel. 0766.642.645
Constanța	Cristina Vasile Tel. 0766.130.630	Sibiu	Gurzo Lăcustă Tel. 0766.130.630
		Timișoara	Petra Vășta Tel. 0766.130.630

Anexa la Hotărârea nr. _____ /2022 cuprinde un număr de 84 pagini.
Șef Serv. Evidență Patrimoniu și cadastru, Mihaela Miron

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca, nr. cad. 321982 și aprobarea sistării stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca, prin plata unei sulte

Prin cererea înregistrată sub nr. 541509/45/2022, DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL prin reprezentanții Picoș Andrei și Roșu Călin solicită municipalității sistarea stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca asupra terenului aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, înscris în CF 321982 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 321982 (CF vechi 3798, nr. topo 9626/2), prin atribuirea în întregime în favoarea acestora, cu plata sultei convenite în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Conform înscrierilor din CF 321982 Cluj-Napoca, imobilul situat pe str. Decebal nr. 104 este compus din teren în suprafață de 170 mp. identificat cu nr. cad. 321982 și construcție având suprafața construită la sol de 87 mp, identificată cu nr. cad. 321982-C1.

Societățile DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL dețin dreptul de proprietate asupra construcției identificată cu nr. cad. 321982-C1, în cote părți.

Din terenul identificat cu nr. cad. 321982, Municipiul Cluj-Napoca deține în proprietate cota de 14/55 parte, iar DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL dețin în coproprietate cota de 41/55 parte.

Potrivit act nr. 560024/451/08.06.2022, la nivelul Serviciului Administrare spații, terenuri, se regăsește închiriată cota de 14/55 din terenul în suprafață de 170 mp, aflat în indiviziune cu DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL în baza contractului de închiriere nr. 438363 din 28.07.2021.

Odată cu cererea nr. 541509/45/2022 petenții au depus Raportul de evaluare întocmit de evaluator Vișan Crina Ioana, în care valoarea de piață estimată a cotei de 14/55 parte din terenul în suprafață de 170 mp., situat pe str. Decebal nr. 104, este de 28.780 Euro, fără TVA.

În raportul de evaluare efectuat de societatea Neoconsult Valuation S.R.L. în baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 648466/22.07.2022, valoarea justă recomandată pentru cota de 14/55 parte din imobilul-teren situat în str. Decebal nr. 104 în suprafață de 170 mp., înscris în CF 321982 Cluj-Napoca, este de 41.745 Euro, fără TVA.

Ca urmare a comunicării noii valori aprobate, prin adresa înregistrată sub nr. 873141/2022, societățile DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL își exprimă acordul cu privire la plata sumei de 41.745 Euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății.

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

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

unui ora sau 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 teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, identificat cu nr. cad. 321982, înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. și aprobarea sistării stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca, asupra imobilului prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 14/55 parte, în favoarea coproprietarilor S.C. DAC ESTATES SRL și S.C. CONSRED CONSTRUCT SRL, cu plata unei sulte în valoare de 41.745 euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății.

**PRIMAR,
Emil BOC**



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 883858/45/30/23.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea însușire a Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca, nr. cad. 321982 și aprobarea sistării stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca, prin plata unei sulte

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 883308 din data de 23.11.2022, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca, nr. cad. 321982 și aprobarea sistării stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca, prin plata unei sulte,

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 Municipiul Cluj-Napoca, prin plata unei sulte, este terenul curte în suprafață de 170 mp. situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, identificat cu nr. cad. 321982, înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca. Municipiul Cluj-Napoca deține în proprietate cota de 14/55 parte din imobil, iar DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL dețin în coproprietate cota de 41/55 parte.

Prin cererea înregistrată sub nr. 541509/45/2022, DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL prin reprezentanții Picoș Andrei și Roșu Călin solicită municipalității sistarea stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca asupra terenului aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, înscris în CF 321982 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 321982 (CF vechi 3798, nr. topo 9626/2), prin atribuirea în întregime în favoarea acestora, cu plata sultei convenite în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Conform înscrierilor din CF 321982 Cluj-Napoca, imobilul situat pe str. Decebal nr. 104 este compus din teren în suprafață de 170 mp. identificat cu nr. cad. 321982 și construcție având suprafața construită la sol de 87 mp, identificată cu nr. cad. 321982-C1.

Societățile DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL dețin dreptul de proprietate asupra construcției identificată cu nr. cad. 321982-C1, în cote părți.

Odată cu cererea nr. 541509/45/2022 petenții au depus Raportul de evaluare întocmit de evaluator Vișan Crina Ioana, în care valoarea de piață estimată a cotei de 14/55 parte din terenul în suprafață de 170 mp., situat pe str. Decebal nr. 104, este de 28.780 Euro, fără TVA.

Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru a înaintat Referatul nr. 689579/453/17.08.2022 ordonatorului principal de credite, care a aprobat varianta privind inițierea procedurii de sistare a stării de indiviziune, prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 14/55 parte din imobilul-teren situat în str. Decebal nr. 104, în favoarea DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL, în schimbul unei sulte și solicitarea de întocmire a unui 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, valoarea justă recomandată pentru cota de 14/55 parte din imobilul-teren situat în str. Decebal nr. 104 în suprafață de 170 mp., înscris în CF 321982 Cluj-Napoca, este de 41.745 Euro, fără TVA.

Prin Referatul nr. 861873/453/14.11.2022 s-a aprobat continuarea procedurii de sistare a stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca, respectiv întocmirea unui proiect HCL de însușire

a Raportului de evaluare extern efectuat de S.C. NEOCONSULT SRL pentru o valoare a sultei de plată în favoarea Municipiului Cluj-Napoca de 41.745 Euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății și aprobarea sistării stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca asupra terenului înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca, în cazul în care solicitantul acceptă noua valoare.

Ca urmare a comunicării noii valori aprobate, prin adresa înregistrată sub nr. 873141/45/2022, DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL ne comunică acordul pentru achitarea sultei de 41.745 Euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății, integral, în termen de 60 de zile de la data comunicării HCL.

Conform fișei mijlocului fix, Direcția Economică atestă faptul că terenul în suprafață de 43,27 mp., reprezentând cota de 14/55 parte din terenul situat pe strada Decebal nr. 104 se regăsește în inventarul domeniului privat al municipiului cu valoarea de inventar de 4.817,50 lei.

Din perspectiva administrării imobilului arătăm că, potrivit act nr. 560024/451/08.06.2022, la nivelul Serviciului Administrare spații, terenuri, se regăsește închiriată cota de 14/55 din terenul în suprafață de 170 mp, aflat în indiviziune cu DAC ESTATES SRL și CONSRED CONSTRUCT SRL în baza contractului de închiriere nr. 438363 din 28.07.2021.

Din perspectiva situației juridice a imobilului, arătăm următoarele:

Conform act nr. 560049/304/08.06.2022 al Compartimentului Revendicări, imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, identificat cu nr. topo 9626/2 nu a fost revendicat în baza Legii nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și nici în baza Legii nr. 10/2001.

Direcția Juridică comunică prin act nr. 560075/303/9.06.2022 faptul că la acest moment din evidențele pe care le dețin, nu reiese existența vreunui proces pe rolul instanțelor.

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:

- Însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 104, identificat cu nr. cad. 321982, înscris în CF nr. 321982 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform Anexei care face parte integrantă din hotărâre.

- Aprobarea sistării stării de indiviziune cu Municipiul Cluj-Napoca, asupra imobilului teren în suprafață de 170 mp. identificat la art. 1, prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 14/55 parte, în favoarea coproprietarilor S.C. DAC ESTATES SRL și S.C. CONSRED CONSTRUCT SRL, cu plata unei sulțe în valoare de 41.745 euro, la care se adaugă regimul TVA

de la data plății, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L.

Coproprietarii S.C. DAC ESTATES SRL și S.C. CONSRED CONSTRUCT SRL vor efectua plata sulteii prevăzută la alin. (1), reprezentând contravaloarea cotei de 14/55 parte din imobil, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, la cursul BNR din data plății, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

- 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 prezentei hotărâri.

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

24.11.2022



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321982 Cluj-Napoca

Nr. cerere	141995
Ziua	29
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116922412



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3798
Nr. topografic:9626/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Decebal, Nr. 104, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321982	170	- Imobil împrejmuit pe latura de NE cu gard metalic, pe latura de SE cu gard de lemn și parțial calcanul casei, pe latura de SV calcanul casei, iar NV peretii despartitor fata de imobilul cu nr. topo 9626/1 și parțial limita nematerializata

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	321982-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Decebal, Nr. 104, Jud. Cluj	S. construita la sol:87 mp; Casă din cărămidă pe fundații din beton, învelitoare țiglă, compusă din 2 camere, bucătărie, antreu, cămară de alimente, acces pod și pivniță

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3002 / 18/02/2004		
Sentinta Civila nr. 9/2004, dosar nr.10004/2003 emis de JUD.CLUJ;		
B5	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea imobilului de sub A+1, pe porțiunea A-B-C-D pe lățime de 1,23m și lungime de 7,45 m peste imob.cu nr.top.9626/1 din cf.nr.148165 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3798)	A1, A1.1
132430 / 14/06/2021		
Act Notarial nr. 2323, din 07/06/2021 emis de Muresan Claudiu Augustin;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 41/55	A1
B12	1) DAC ESTATES SRL, CIF:38879471, asupra cotei de 2/3 parte 2) CONSRED CONSTRUCT SRL, CIF:27147780, asupra cotei de 1/3 parte Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
141995 / 29/06/2022		
Act Administrativ nr. FISA MIJLOCULUI FIX NR 803641, din 10/06/2022 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. HOTARARE NR 783, din 05/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 14/55 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
132430 / 14/06/2021		
Act Notarial nr. 2323, din 07/06/2021 emis de Muresan Claudiu Augustin;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:141500 EUR , rest de pret 1) DECEA RADU-MIRCEA	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2) DECEA ADRIANA	
<i>OBSERVAȚII: asupra porțiunii de sub B.11, B.12</i>	

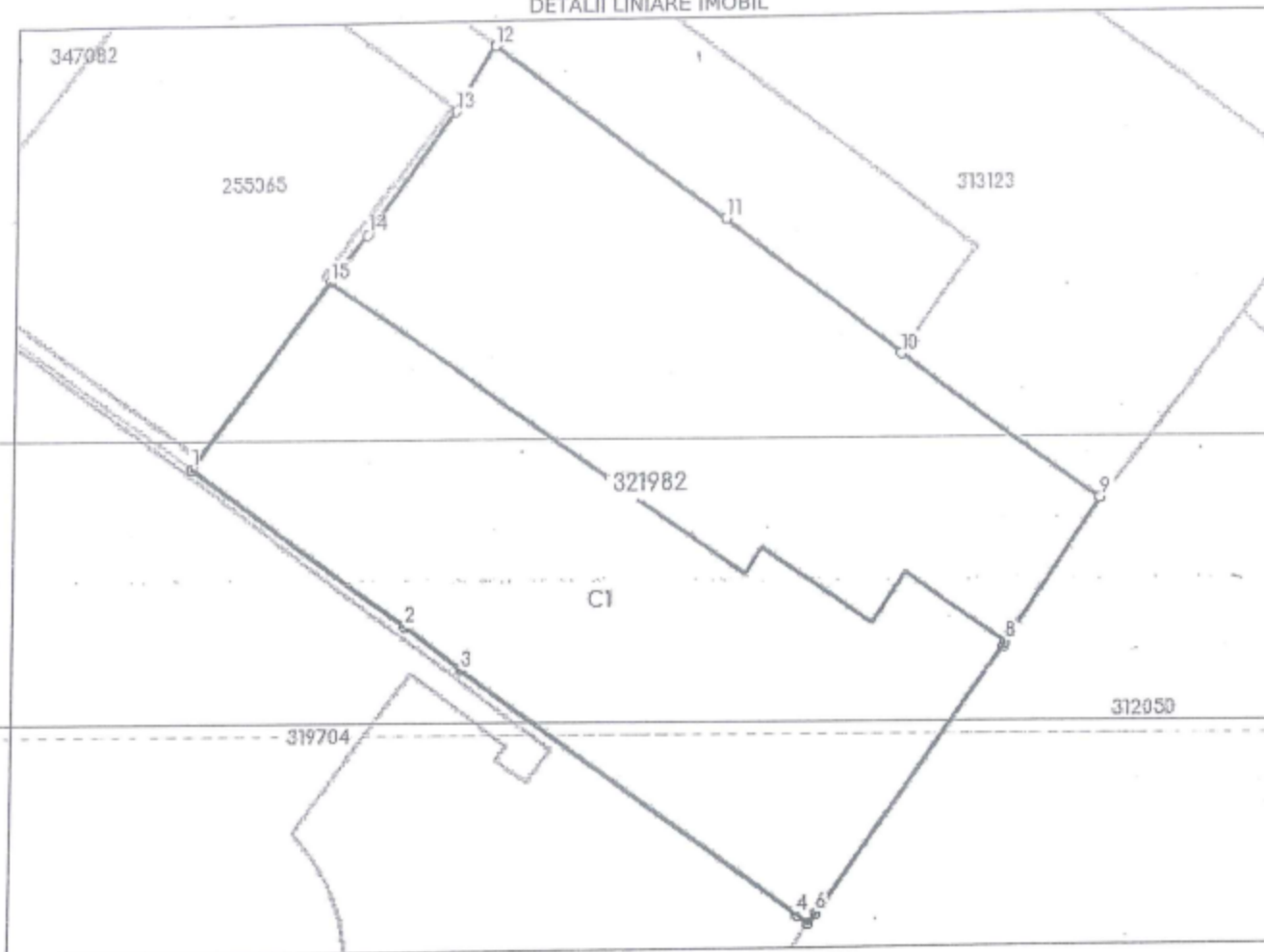
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
321982	170	- Imobil împrejmuit pe latura de NE cu gard metalic, pe latura de SE cu gard de lemn și parțial calcanul casei, pe latura de SV calcanul casei, iar NV peretii despartitor fata de imobilul cu nr. topo 9626/1 și parțial limita nematerializată .

* 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	170	-	-	-	- Imobil împrejmuit pe latura de NE cu gard metalic, pe latura de SE cu gard de lemn și parțial calcanul casei, pe latura de SV calcanul casei, iar NV peretii despartitor fata de imobilul cu nr. topo 9626/1 și parțial limita nematerializată .

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	321982-C1	construcții de locuințe	87	Cu acte	S. construită la sol:87 mp; Casă din cărămidă pe fundații din beton, învelitoare țiglă, compusă din 2 camere, bucătărie, antreu, cămară de alimente, acces pod și pivniță

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.614
2	3	1.507
3	4	8.781
4	5	0.284
5	6	0.264
6	7	6.699
7	8	0.124
8	9	3.491
9	10	5.168
10	11	4.662
11	12	6.037
12	13	1.58
13	14	3.069
14	15	1.235
15	1	4.784

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo-70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

29-07-2022

Data eliberării,

/ /

29 IULIE 2022

Asistent Registrator,

DELIA MARIA NETEDU

asistent registrator principal

(parafa și semnătura)

Referent,

MILICA MURTESA

(parafa și semnătura)

Denumirea	Fișa mijlocului fix	Categorie: Terenuri					
DECEBAL - 104 - 43,27 MP		Codul de clasificare: 9.2.1 Data dării în folosință: Decembrie 1980 Data amortizării complete:					
		Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PRIVAT					
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"
803641	01/12/80, NIR, 1	Nota de recepție	1	4.817,50	0,00	4.817,50	0,00

Director executiv
Olimpia Moigradan

BOGDAN IOAN

Serviciu digital de
POP BOGDAN IOAN
Data: 2022.06.10
11:51:18 +E0300

POP
BOGDAN-
MIHAI

Serviciu digital de
POP BOGDAN MIHAI
Data: 2022.06.10
11:51:18 +E0300

Sef serviciu
Dorina Petrice

PETRIȚE DORINA
DORINA

Serviciu digital de
PETRIȚE DORINA
Data: 2022.06.10
11:51:18 +E0300

CONFORM CU
ORIGINALUL

Catre :

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

17. NOV. 2022

Nr. 873141/45

Subsemnatul Andrei Picos, CNP [redacted] reprezentant al societăților S.C. DAC ESTATES S.R.L. și S.C. CONSRED CONSTRUCT S.R.L., sunt de acord cu oferta prezentată în adresa nr. 869357/453/16.11.2022 de a achiziționa cota teren 14/55 din imobilul suprafața totală 170mp, din Cluj Napoca str. Decebal nr. 104, înscris în CF 321982, la valoarea de 41.745 euro fără TVA.

Mulumesc!

17.11.2022

Cu stima,

Dr. Andrei Picos

0754925804



A handwritten signature in black ink, appearing to be "AP", written over a horizontal line.