

1-116 pag.

8/5.12.2022

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 130 mp. identificat ca parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra acestuia

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 130 mp. identificat ca parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra acestuia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 883234/1/23.11.2022 al Primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 883319/45/30/23.11.2022 al Direcției patrimoniului municipiului și evidența proprietății și al Direcției juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 130 mp. identificat ca parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra acestuia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare prevederile art. 199 alin. 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 755, 756, 765, 768, 861, 862 și 1244 din Codul civil, ale art. 9 alin. 6 și 7 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 Hotărârii nr. 413/2009 (privind darea în folosință gratuită a spațiului cu suprafața utilă de 249,20 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, aflat în administrarea Consiliului local, în vederea desfășurării activității Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca), astfel cum a fost completată prin Hotărârea nr. 41/2010, adresele Direcției de asistență Socială și Medicală nr. 520916/812/22.10.2020, nr. 658674/812/23.11.2021 și nr. 685959/812/09.12.2021 și adresa societății Watech Production S.R.L. înregistrată sub nr. 847089/04.11.2022;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se însușește Raportul de evaluare a imobilului teren în suprafață de 130 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, identificat ca parte din imobilul cu nr. cad. 261702, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în folosința Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

(2) Raportul de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă instituirea unui drept de servitute de trecere auto și pietonală pe suprafața de 130 mp., în sarcina imobilului înscris în CF nr. 261702, nr. cad. 261702, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și în favoarea imobilului înscris în CF nr. 261703, nr. cad. 261703, proprietatea S.C. Watech Production S.R.L., conform Anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă înscrierea în cartea funciară a dreptului de servitute de trecere aprobat la alin. (1).

(3) Titularul dreptului de servitute are obligația de a efectua, pe cheltuiala sa, toate lucrările necesare amenajării, întreținerii și conservării servituții.

(4) Proprietarul fondului dominant are obligația de a nu agrava situația fondului aservit și nu poate produce prejudicii proprietarului fondului aservit prin exercitarea servituții.

Art. 3. (1) Se aprobă valoarea de 17.200 euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății, reprezentând contravaloarea servituții de trecere instituită la art. 2.

(2) Plata sumei aprobate la alin. (1) va fi efectuată de către proprietarul imobilului cu nr. cad. 261703, la cursul BNR din data plății, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art. 4. Se mandatează domnul/doamna _____ pentru semnarea contractului de constituire a dreptului de servitute de trecere, în forma autentică.

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: 3941 / 02.09.2022

TEREN INTRAVILAN CU CONSTRUCȚII (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.

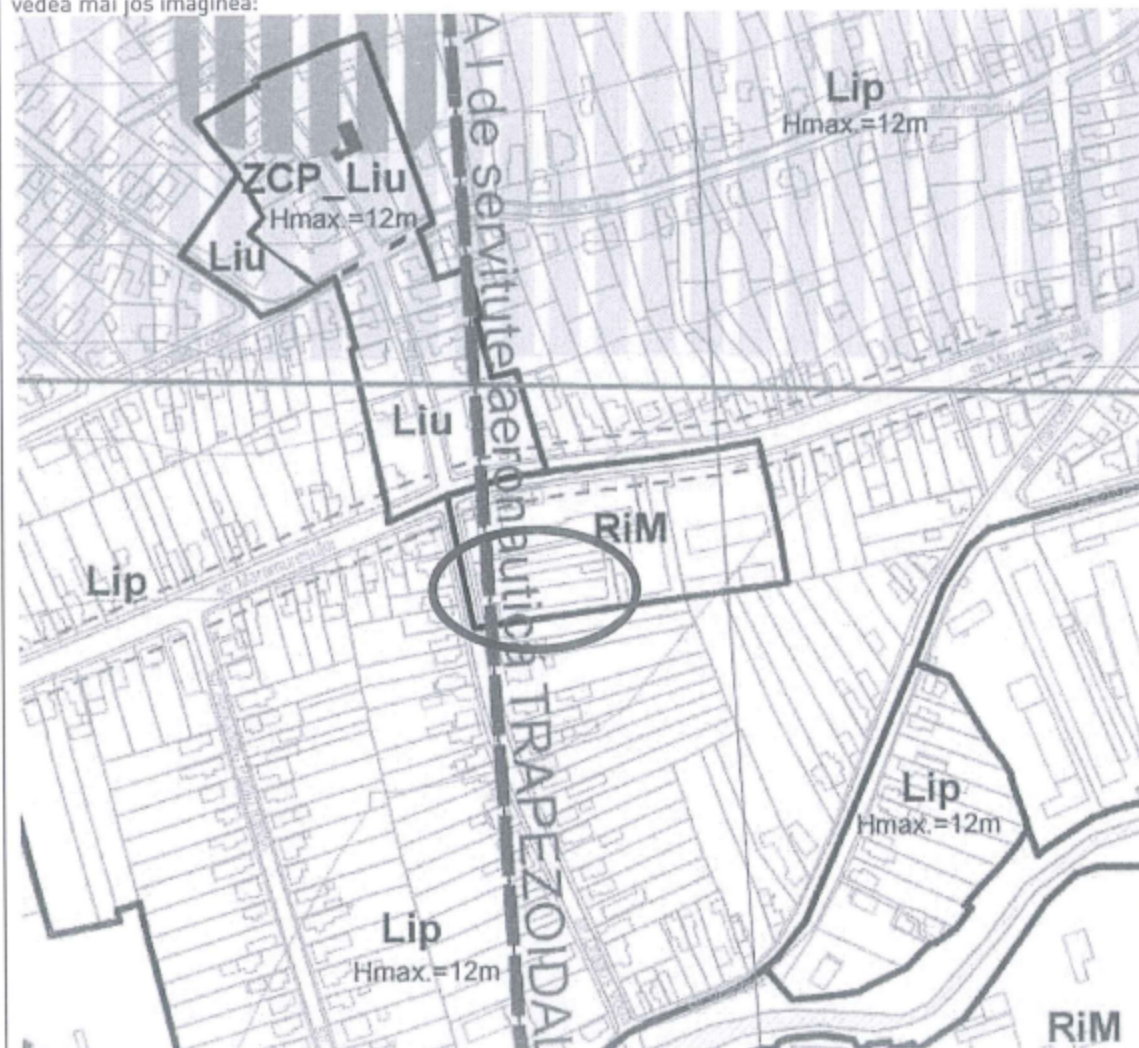
- Septembrie 2022 -

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Numele proprietarilor	Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală 1/1
Data inspecției	17.08.2022
Data evaluării	30.08.2022
Tipul proprietății	TEREN CU CONSTRUCȚII INTRAVILAN (CURȚI CONSTRUCȚII)
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă, nr. 36-38, jud. Cluj
Descriere juridică conform CF	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu construcții cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 1.976 mp, conform extrasului CF nr. 261702 Cluj-Napoca, eliberat la data de 12.05.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă), din care, peste 130 mp este propus a se institui o servitute de trecere. Dispunerea parcelei se regăsește în anexe.

Utilizarea preconizată a amplasamentului

Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona RiM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului, a se vedea mai jos imaginea:



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

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 1731 din 28.05.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), care mai este valabil la data prezentei evaluări, terenul îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat construibil.

Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un amplasament de tip industrial.

Cea mai bună utilizare	Teren – curți construcții (structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă activități economice)
Descrierea zonei și a amplasamentului	<p>Folosință actuală: teren și construcții industriale și edilitare corpuri C1 și C3, construcții anexa 4.</p> <p>Teren curți construcții cu utilizări admise: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.</p> <p>Destinația: RiM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.</p> <p>Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.</p> <p>Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.</p> <p>Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite.</p> <p>Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.</p> <p>Infrastructura urbană e în general degradată.</p> <p>Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.</p> <p>În zonă sunt amplasate preponderent construcții vechi din anii 1930-1980 dar și construcții noi.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în cartierul Dâmbul Rotund, pe strada Dragoș Vodă, nr. 36-38, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 261702 Cluj-Napoca. ▪ Destinația: RiM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. <p>Amplasarea terenului în cartierul Dâmbul Rotund, în imediata vecinătate a autogării (Fany și Beta) și a gării, zonă în dezvoltare.</p> <p>Pentru terenul evaluat există restricții de construire: conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție, astfel o parcelă considerată construibilă trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții.</p> <p>4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI Parcelarea terenului se va realiza în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici: (a) front la stradă; (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m; (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă; (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp; Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere. Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).</p>

	<p>Conform Certificatului de urbanism cu nr. 1731 din 28.05.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), sunt următoarele utilizări admise/utilizări admise cu condiționări:</p> <p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.</p> <p>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. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană</p> <p>2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc. Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană. 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 / secundare 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 refolosibile; 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 natura, Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor; Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p> <p>Încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.</p> <p>Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: nu este cazul.</p> <p>Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un amplasament de tip industrial.</p>
Acces:	<p>Accesul auto și pietonal este facil, se realizează direct din str. Dragoș Vodă, nr. 36-38. Str. Dragoș Vodă, este o arteră circulantă, asfaltată și sistematizată superior.</p> <p>Regimul juridic al drumului de acces – Str. Dragoș Vodă este drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.</p>
Abordari evaluare:	<p>în Abordare prin piață – metoda comparațiilor de piață (pentru suprafața de teren totală formată din teren curte și teren aferent imobilului – 1.976 mp) Tehnica extracției (pentru suprafața de teren aferentă clădirii) – 794 mp</p>

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

Obiectiv	Valoare (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)	Abordări în evaluare
Total teren - 1.976 mp	178.20	352.000	1.714.486	Abordarea prin piață
Teren considerat aferent clădirii - 794 mp	246.44	195.670	953.051	Tehnica extracției
Total teren curte - 1182 mp	132.26	156.330	761.435	Diferența dintre valoarea rezultată pentru întreaga suprafață de teren și valoarea rezultată pentru terenul aferent clădirii
Valoare aferentă celor 130 mp pe care se dorește instituirea servituții de trecere	132.26	17.200	83.776	

VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ

$V_{justă} = 352.000$ euro, echivalent 1.714.486 lei (pentru terenul de 1.976 mp), din care:

$V_{justă}$ aferentă celor 130 mp = 17.200 euro, echivalent a 83.776 lei

Rezultat obținut în urma aplicării metodologiei prezentate mai sus

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR - curs BNR)	4,8707
---	--------

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 4,8707 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, ^{MAA} la nr. de telefon +40 786 130 650.

Cu stimă,

Evaluator:

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



NEOCONSULT
VALUATION



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



Declarația evaluatorului

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate; suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul sau 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

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	9
1.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	9
1.3	SCOPUL EVALUĂRII	9
1.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII. IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ. 10	
1.5	TIPUL VALORII.....	12
1.6	DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI	13
1.7	MONEDA RAPORTULUI	13
1.8	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 13	
1.9	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.10	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	18
1.11	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2021	18
1.12	DESCRIEREA RAPORTULUI	19
2	PREZENTAREA DATELOR.....	20
2.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	20
2.2	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	21
2.3	INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT	25
2.4	DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE	30
2.5	ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE.....	30
3	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	31
3.1	GENERALITĂȚI	31
3.2	DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIEȚEI SPECIFICE	36
3.3	CEREREA. OFERTA COMPETITIVĂ. ECHILIBRUL PIEȚEI.....	37
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	42
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	42
4.2	EVALUAREA TERENULUI	43
4.3	OPINIA EVALUATORULUI	54
5	ANEXE.....	55

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 justă pentru terenul aferent servitului de trecere în suprafață de 130 mp propusă a se institui pe acest teren. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

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 proprietarului: Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală 1/1, drept de proprietate prin lege, asupra proprietății imobiliare analizate. 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
33247 / 18/03/2010	
Act Administrativ nr. 343, din 07/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUN CLUJ NAPOCA (sentința civilă nr. 570/26-01-1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORĂȘULUI CLUJ, dos nr. 11618/1961; act administrativ nr. 446/06-10-2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, înscris sub semnatura privată nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCPJ CJ NP.; act administrativ nr. 41308-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ.);	
B1	Se înființează cartea funciara 261702 a imobilului cu numărul cadastral 261702/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 256812 înscris în cartea funciara 24517 (Identificator electronic 256812);
	Sentința Civilă nr. 570, din 26/01/1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORĂȘULUI CLUJ (dos nr. 11618/1961);
B2	Înțabulare, drept de PROPRIETATEL. 111/1951, dobândit prin Lege, A1, A1.1, A1.3, A1.4 / 8.4 cota actuală: 1/1
	1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , domeniul public, în administrarea
	2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
	OBSERVAȚII: pozibă transcrisă din CF 256812/Cluj-Napoca, înscrisă prin închirierea nr. 1042 din 05-MAR-62;
	Act Administrativ nr. 446, din 06/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA (înscris sub semnatura privată nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCPJ CJ NP.);
B3	--Se actualizează datele imobilului prin atribuirea de nr. cad. A1, A1.1, A1.3, A1.4
	256812,256812-C1,256812-C2,256812-C3
	OBSERVAȚII: pozibă transcrisă din CF 256812/Cluj-Napoca, înscrisă prin închirierea nr. 114115 din 30-OCT-09;

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu construcții cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 1.976 mp, conform Extrasului de CF nr. 261702 Cluj-Napoca, nr.cad:261702, eliberat la data de 12.05.2021 avut la dispoziție, din care peste 130 mp se va institui servitute de trecere (dispunerea acestuia se regăsește în anexele).

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261702 Cluj-Napoca

Nr. cerere	105817
Zona	12
Luna	05
Anul	2021

Cod clasificare

100104170506



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261702	1.976	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	261702-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:446 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 2 ATELIERE, 2 MAGAZII, 1 CAMERA
A1.3	261702-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:335 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
A1.4	261702-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:13 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPENDINTE

Conform extrasului CF proprietatea prezintă sarcini.

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
33247 / 18/03/2010	
Act Administrativ nr. 413, din 08/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN. CLUJ; Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala	AI. A1.1, A1.3, A1.4
C1 83/778	
1) DIRECȚIA DE ASISTENȚA SOCIALĂ ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC ÎN SUBORDINEA CONSILIULUI LOACL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	

Carte Funciară Nr. 261702 Comuna/Oraș/Municipiul: Cluj-Napoca

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
46278 / 20/04/2010	
Act Administrativ nr. 41, din 16/02/2010 emis de CONS LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA; Intabulare, drept de FOLOSINTA drept de folosință gratuită asupra terenului în suprafață de 594 mp, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
C2 297/988	
1) DIRECȚIA DE ASISTENȚA SOCIALĂ ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC ÎN SUBORDINEA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	

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

1.5 Tipul valorii

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

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

1.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

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

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, a proprietății imobiliare analizate, la 30.08.2022 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în Septembrie 2022, 02.09.2022 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 – 4,8707 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 carte funciară nr. 261702 Cluj-Napoca;
 - o Plan de situație cu propunerea de instituire a servituții;
 - o Certificat de Urbanism nr. 1731/28.05.202.
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
 - o Caracteristici fizice
 - o Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală
 - o Istoricul utilizării proprietății

Raport evaluare teren cu construcții [curți construcții]

- o Funcționalitatea proprietății
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
 - o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a cailor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc
 - o Baze din mediul online și scris (vănzări, 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 CF nr. 261702 Cluj-Napoca, eliberat la data de 12.05.2021 în care este înscrisă suprafața terenului de 1.976 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 amplasarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență mediu pentru realizarea evaluării.

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generate

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil în circuitul civil. Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / 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;

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)

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

- ✓ La solicitarea clientului s-a estimat valoarea justă a suprafeței de 130 mp de teren din suprafața totală de 1.976 mp, înscrisă în CF nr. 261702 Cluj-Napoca.
- ✓ Am avut la dispoziție un extras CF nr. 261702 Cluj-Napoca din 12.05.2021, Certificatul de Urbanism nr. 1731 din 28.05.2021 și Plan de situație cu propunerea de însuțire a servituții. Evaluarea s-a realizat în baza documentelor menționate anterior, considerate parte integrantă a prezentului raport
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea nu este grevată de sarcini (juridice și/sau contractuale).
- ✓ Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un amplasament de tip industrial.
- ✓ Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentanții proprietarului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- ✓ Terenul este împrejmuit, reprezentând teren curți construcții pe care se regăsesc construcții de tip industriale. Delimitarea terenului se poate observa în planul anexat.

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 cei (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 să favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării;

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

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

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

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

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

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

1.12 Descrierea raportului

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

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu construcții cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o bucată de 130 mp, peste care se dorește instituirea unei servituți de trecere, a unei parcelă de teren, construită, în suprafață totală de 1.976 mp, conform extrasului CF nr. 261702 Cluj-Napoca, eliberat la data de 12.05.2021, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexele).



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 261702 Cluj-Napoca

Nr. carte	105917
Zona	12
Luna	05
Anul	2021
Cod unic de identificare	
100104170655	



TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voșta, Nr. 36-38, Jud. Cluj

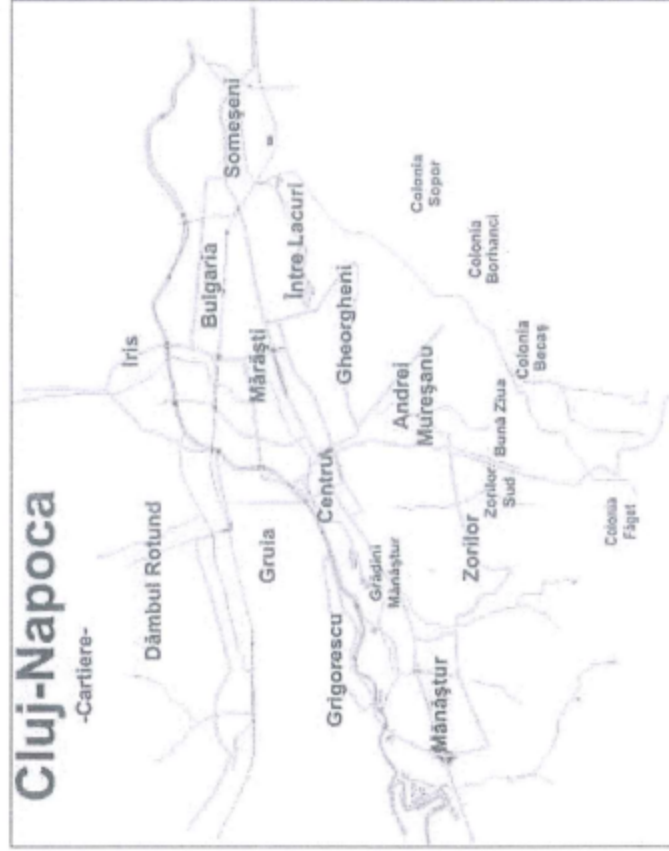
Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261702		1.976	

Construcții

Crt	Nr cadastral	Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	261702-C1		Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voșta, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la 201446 mp. CASA DIN CARANIDA CU 2 SĂLII, 2 BĂI, 1 CAMERĂ
A1.3	261702-C3		Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voșta, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la 201335 mp. CASA DIN CARANIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
A1.4	261702-C4		Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voșta, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la 20113 mp. CASA DIN CARANIDA CU 1 SALA DEPENZINTE

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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



- Municipiul Cluj-Napoca este unul din marile orașe din România, recunoscut ca fiind unul dintre cele mai importante centre academice, culturale și industriale din România. Orașul este situat în centrul Transilvaniei și are conexiuni cu mari orașe din România și din Europa, atât pe șosea, feroviar cât și prin intermediul aeroportului din Cluj-Napoca.

- În ultimii ani, în municipiul Cluj-Napoca au fost atrași un număr tot mai mare de locuitori datorită dezvoltării economice accentuate a municipiului. Numărul mare de investitori străini care au deschis filiale în Cluj-Napoca au atras specialiști din zone limitrofe a județului Cluj și nu numai. Având în

vedere potențialul de creștere economică a orașului Cluj-Napoca (se află în topul orașelor cu cel mai ridicat nivel de trai din România) se remarcă o tendință de creștere a populației municipiului Cluj-Napoca.

- Este cel mai important centru economic, social și cultural din Transilvania, păstrându-și aceste caracteristici de-a lungul istoriei, aspect datorat următoarelor puncte tari ale acestuia: Este situat în zona centrală a Transilvaniei, având acces la magistrala feroviară 300 București-Oradea, la drumurile europene E60, E81, la Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj. De asemenea, este un important centru universitar al regiunii. Acest aspect este evidențiat de resursele culturale, educaționale și de cercetare oferite de universități de prestigiu precum Universitatea Babeș-Bolyai, Universitatea Tehnică, Universitatea de Medicină și Farmacie; Dispune de forță de muncă înalt calificată;
- Conform celor mai recente date publicate de Direcția Județeană de Statistică Cluj, efectivul salariaților din județul Cluj la începutul anului 2016 depășea 220 de mii de persoane. Municipiul Cluj-Napoca este considerat ca fiind orașul situat în top trei câștiguri salariale, salariul mediu net depășește 2200 de lei.
- Sectoarele economice dominante în municipiul Cluj-Napoca sunt reprezentate de Comerț și Servicii. Astfel sectorul Comerț ocupă primul loc în topul entităților economice clujene ca pondere a cifrei de afaceri și locul doi ca pondere a numărului de companii. Sectorul Servicii ocupă locul doi în funcție de ponderea cifrei de afaceri și primul loc în funcție de ponderea numărului de companii. Această pondere se datorează în principal fluxului masiv de investiții autohtone și străine din municipiul Cluj-Napoca în ultimii zece ani în domeniul precum cel bancar, auto, IT, telecomunicații, comerț cu amănuntul și cu ridicata etc.
- Cluj-Napoca apare ca un nod important în domeniul Business Process Outsourcing. De asemenea, în domeniul IT municipiul Cluj-Napoca are un potențial semnificativ, în principal datorită celor peste 5000 de specialiști, absolvenți ai universităților de top: Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca și Universitatea Babeș – Bolyai.
- În Cluj-Napoca și-au stabilit centrul de activitate instituții și companii care contribuie la dezvoltarea economică a orașului și a întregii regiuni. Printre investitorii principali în Cluj Napoca se numără: Emerson, Bosch, De'Longhi, Office Depot, Genpact, Endava, companii multinaționale de audit (Big Four), E-ON, Napolact, Bombardier. Avantajele de care dispune municipiul Cluj-Napoca și care îl fac o atracție pentru investitori sunt: forța de muncă înalt calificată, poziția geografică, acces facil spre numeroase destinații din întreaga lume prin intermediul Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj
- Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupată activitatea de producție, sunt: zona Someșeni, Zona Iris (B-dul Muncii), P-ța 1 Mai și Apahida-Sănnicoară, zona industrială Baciu și parcul industrial 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 chiriilor.
- Cea mai mare parte din activitatea comercială se realizează în zona centrală a municipiului Cluj-Napoca. În Cluj-Napoca, zona centrală și ultracentrală este căutată mai ales de operatorii de cafenele, restaurante, servicii sau retailers 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.

Terenul analizat în cadrul acestui raport se află în cartierul Dragoș Vodă, nr. 36-38, în imediata vecinătate a gării.

Destinația zonei: Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului – conform Certificatului de Urbanism nr. 1731 din 28.05.2021

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosință actuală: teren și construcții industriale și edificii corporii C1 și C3, construcții anexa C4.

Destinația: RIM, ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA - ZONA MIXTA.

RIM

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.
Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate
Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Ciadirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.
Infrastructura urbană e în general degradată.
Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.
Caracterul propus
În conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.

În zonă sunt amplasate preponderent construcții vechi din anii 1930-1980 dar și construcții noi.

- Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în cartierul Dâmbul Rotund, pe strada Dragoș Vodă, nr. 36-38, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 261702 Cluj-Napoca.
- Destinația: RIM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Amplasarea terenului în cartierul Dâmbul Rotund, în imediata vecinătate a autoșosei (Fany și Beta) și a gării, zonă în dezvoltare.

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)

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.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă;
 - (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
 - (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
 - (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;
- Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.
- Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiu neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 1731 din 28.05.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), sunt următoarele utilizări admise/utilizări admise cu condiționări:

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-bancară, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1).

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversa funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub și suprațerană 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 / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Utilizările interzise sunt:

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detalii 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 parcolilor; Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Construcții provizorii de orice natura.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile

publice sau de pe parcelele adiacente.

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.

Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un amplasament de tip industrial.

2.3 Informații despre amplasament

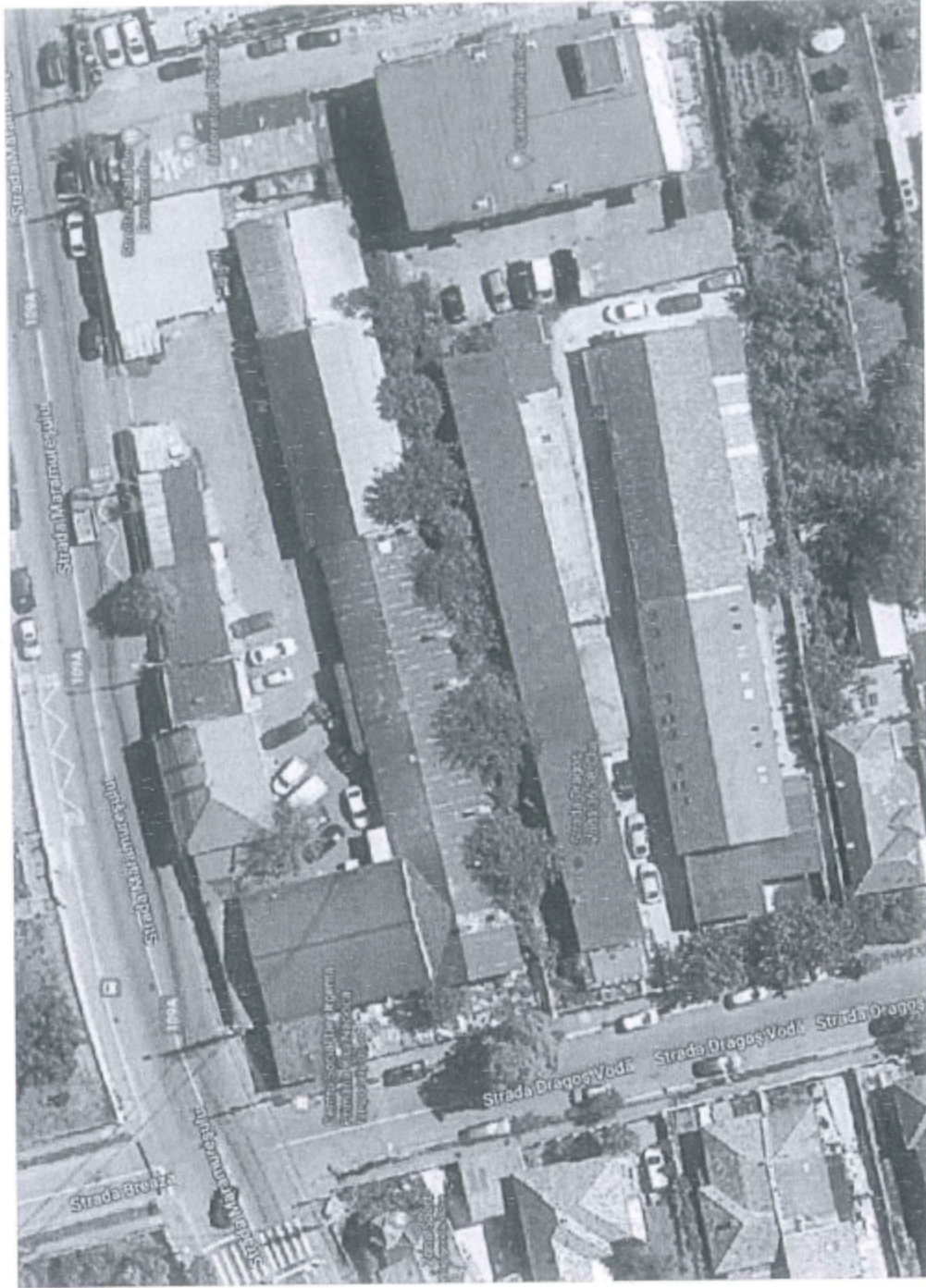
Proprietatea imobiliară evaluată reprezintă un teren construit aflat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, dispus fizic după cum urmează:





27

Raport evaluare teren cu constructii [curti constructii]



Raport evaluare teren cu construcții [curți construcții]

Amplasamentul evaluat este format dintr-o parcelă de teren de 1.976 mp, din care peste 130 mp se va institui servitute de trecere, a cărei descriere juridică a fost prezentată în capitolul 2.1.

Bilanțul suprafețelor luate în calcul:

Suprafață totală teren (mp) din care:	1.976
Suprafață curte	1.182
Suprafață considerată aferentă clădirii (mp)	794

Notă:

- Suprafețele totale aferentă terenului și clădirilor au fost preluate din extrasul de carte funciară pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă.



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



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 261702 Cluj-Napoca

Nr. cerere 105817
Zona 12
Luna 05
Anul 2021
Cod unic de
identificare
1010104100046



TEREN învârlan

A. Partea I, Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
AL	261702	1.976	Observații / Referințe

Construcții

Crt	Nr. cadastral	Nr.	Adresa	Observații / Referințe
AL1	261702-C1		Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la solicit. nr. CASA DIN CARAMIDA CU 2 ETAJE, 2 MAGAZI, 1 CAMERĂ
AL3	261702-C3		Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la solicit. nr. CASA DIN CARAMIDA CU 1 ETAJ, 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
AL4	261702-C4		Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la solicit. nr. CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPORTE

Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

- ✓ acces direct din Str. Dragoș Vodă, drum public, asfaltat;
- ✓ branșamente la utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu, internet);
- ✓ 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 RIM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului;
- ✓ Restricții legale: parcele comune POT=60%, CUT=2.8.

2.4 Date privind impozitele și taxele

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

2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

3 ANALIZA 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.

Aspecte generale

Stocul modern de spații industriale din România a ajuns în primul semestru la 5,9 milioane mp, cu aproximativ 0,5 milioane mp în construcție și 44% din suprafața în construcție deja preînchiriată, conform raportului Romania Industrial Destinations, lansat de CBRE România. Cu un stoc de aproximativ 3 milioane mp, București, Ilfov și localitățile din proximitate reprezintă regiunea cu cel mai mare volum de dezvoltări noi. Peste 181.000 mp sunt în prezent în fază de construcție și aproape 40% dintre această suprafață fiind deja preînchiriată. Capitala, cel mai mare hub industrial din țară, are numeroase spații de calitate ridicată, circa 90% din stocul modern fiind de clasa A. De asemenea, în ceea ce privește clădirile relativ noi, 60% din suprafața totală a stocului a fost livrată între 2015 și 2022.

Regiunea Vest/Nord-Vest este al doilea cel mai atractiv areal din România pentru noi dezvoltări, cu un stoc de 1,26 milioane mp. 60% din suprafața în construcție este preînchiriată, reprezentând cel mai mare procent din România. Cu 78% respectiv 70% din suprafață deja contractată, Cluj urmat de Timiș sunt județele lider. Cluj-Napoca și Timișoara sunt cele mai atractive orașe regionale de pe piața spațiilor industriale, găzduind dezvoltatori și chiriași de

calibru internațional. Fiind un centru logistic regional cu istoric, 89% din stocul modern din regiunea Vest/Nord-Vest este clasa A. Pe a treia poziție în acest clasament, înregistrând un stoc de 920.800 mp și 43% din suprafață preînchiriată, se situează regiunea Sud. Prahova este județul lider în ceea ce privește stocul modern (370.000 mp). Cu peste 95% din stocul modern încadrat în clasa A, această regiune are numeroase puncte forte, cum ar fi disponibilitatea terenurilor pentru dezvoltare, forța de muncă rentabilă și infrastructură bună, precum și conectivitate cu Capitala și granițele regionale de la sud și est. Pe următoarele locuri se află regiunea Centrală, cu 636.000 mp, jumătate din suprafață fiind în județul Brașov, și regiunea Est/Nord-Est cu aproape 117.000 mp. 2022 este încă un an excelent pentru piața de spații industriale din România, având în vedere nivelul ridicat de suprafețe preînchiriate în aproape toate regiunile țării, cu un procent semnificativ de absorbție mai ales în regiunile Vest și Centru.

"Observăm că cererea crescută de spații industriale se menține, cel puțin în aceste două regiuni, fiind o tendință reprezentativă a ultimilor ani", explică Victor Răchită, Head of Industrial & Logistics la CBRE România. "Când ne uităm la dezvoltarea de spații industriale, este important de observat că focusul dezvoltatorilor este și pe regiunile de est și nord-est, nu doar pe București și vestul țării, așa cum eram obișnuți, tendință care va deveni și mai vizibilă în următoarea perioadă. De asemenea, companiile chiriașe au devenit mai selective în ceea ce privește spațiul de care au nevoie, în timp ce dezvoltatorii își exprimă interesul pentru proiectele de tip built-to-suit și built-to-own. Nu în ultimul rând, certificarea verde este unul dintre subiectele fierbinți, care îi preocupă pe toți în această perioadă. Atât dezvoltatorii, cât și chiriașii sunt din ce în ce mai interesați de spațiile industriale și proiectele viitoare care îndeplinesc cerințele ESG", a sumarizat tendințele pieței Daniela Gavril, Head of Research, CBRE Romania. Companiile devin din ce în ce mai interesate de spațiile industriale care sunt conforme cu indicatori și procese ESG, în condițiile în care 38% din stocul industrial modern al României a fost livrat înainte de 2013. Modernizarea spațiilor a devenit o tendință printre proprietarii industriali care doresc să se mențină competitivi pe o piață acerbă.¹

Stocul de spații moderne de retail va ajunge anul acesta la aproximativ 4,2 milioane mp în 2022, incluzând cei 140.000 mp care vor fi livrați până la sfârșitul anului, potrivit unui raport, lansat de CBRE România. Cu 165.800 mp în construcție, peste 60% din stocul total de retail este dispus în cele mai mari orașe regionale, iar o parte semnificativă din acesta este dedicat parcurilor de retail. Suplimentar, 180.000 mp sunt planificați să fie adăugați la stocul modern de retail existent în toată țara datorită creșterii cererii. Raportul CBRE arată că, în funcție de suprafața afiată în dezvoltare, Bucureștiul este cel mai important oraș, cu 66.222 mp în construcție, ceea ce reprezintă 40% din suprafața totală în construcție. Urmează Craiova, cu aproape 60.000 mp în construcție, urmată de Timișoara (21.400 mp) și Iași (13.300 mp).

În ceea ce privește spațiul de retail planificat, Iașiul conduce clasamentul, cu aproximativ 57.000 mp, urmat de Cluj-Napoca (55.000 mp), București (aproximativ 34.000 mp), Craiova (23.000 mp) și Brașov (11.600 mp). Parcurile de retail reprezintă aproape 36% din stocul total de retail din România, care este 4 mil. mp în prezent. România are potențialul de a atrage și alte mari branduri internaționale în viitorul apropiat. Deși industria de e-commerce înregistrează creșteri de la an la an, aceasta este încă în curs de dezvoltare în România, doar 10% din retail fiind online. Companiile continuă să-și concentreze afacerile pe centre comerciale sau parcuri de retail, deschizând în continuare magazine fizice. De asemenea, românii au un apetit uriaș pentru

¹ <https://www.arenaconstruct.ro/spatii-industriale-cel-mai-mare-volum-de-dezvoltari-noi-este-in-bucuresti-si-ilfov/>

modă, ceea ce plasează țara noastră pe lista retailerilor care vor să-și extindă afacerea la nivel regional. Nu este deloc întâmplător faptul că 14 branduri noi importante, cum ar fi Primark, JD Sports, Foot Locker, Tedi, Bath & Body Works, Cyberjump sau Poke House au intrat pe piața românească în acest an. Aproximativ 70% din stocul de retail actual este construit înainte de 2013 și doar 500.000 mp au fost reconstruiți în ultimii doi ani, dar procentul stocurilor reconstruite va crește având în vedere că atât dezvoltatorii, cât și chiriașii sunt interesați să îndeplinească cerințele ESG.²

În Cluj se lucrează la aproximativ 30 de proiecte industriale și logistice, județul fiind pe locul 4, la egalitate cu Brașovul, într-un clasament al numărului de investiții, conform datelor monitorizare de consultanții de la IBC Focus.

Aproximativ 650 de proiecte industriale și de depozitare, în valoare de peste 4 miliarde de lei, sunt în diverse stadii de pregătire sau lucrări, conform datelor IBC Focus, companie de consultanță care monitorizează șantiere. Cele mai multe sunt în stadii incipiente, de proiect. În topul județelor cu cele mai multe proiecte rămâne Bihorul, situat la graniță și cu investiții în infrastructură, transmite EconoMedia.ro.

Mai precis, în luna mai au fost identificate 652 proiecte industriale, în scădere cu 14,8% comparativ cu luna precedentă, conform datelor centralizate prin platforma Victa. Cumulat, suprafața acestora este de 2 milioane de metri pătrați, iar valoarea investițiilor se ridică la suma estimată de 4,11 miliarde de lei.

Bihorul se menține în topul județelor cu cele mai multe proiecte, cumulând un total de 45 investiții industriale, se arată în sinteza publicată pe platforma proprie, Infohale.ro. De asemenea, un număr însemnat de proiecte a fost identificat și în județe precum Ilfov (45 proiecte), Timiș (33 proiecte), Cluj (30 proiecte) sau Brașov (30 proiecte). Suprafața totală a acestor proiecte ar fi la Cluj de 115.291 mp.

Sectorul industrial a fost cel mai dinamic segment al pieței imobiliare din România în perioada pandemiei, în linie cu trendul înregistrat la nivel european și chiar mondial.

Cererea susținută de astfel de spații îi impulsionează pe dezvoltatori să continue să caute oportunități de extindere a portofoliului în locații neacoperite încă și care sunt pe harta chiriașilor, pentru a deservi cât mai bine toate zonele țării. În acest context, cererea de terenuri pentru proiecte logistice și industriale rămâne ridicată însă, pe fondul creșterii costului construcțiilor, sunt tranzacționate loturile disponibile la prețuri care fac fezabilă o investiție de acest fel.

Cel mai mult sunt cerute terenuri în zona adiacentă Bucureștiului, în Ilfov, Iași, Timișoara, Cluj, dar și în orașe terțiare precum Galați, Brăila, Buzău. Suprafață minimă este de 8-10 hectare, prețurile variind între 25 și 45 euro/mp.

Ideal ar fi ca aceste terenuri să fie conectate la utilități, însă nu se întâmplă tot timpul acest lucru, dezvoltatorii fiind nevoiți să investească suplimentar pentru racordarea la rețele.

² <https://www.arenaconstruct.ro/pana-la-sfarsitul-anului-vor-fi-livrati-140-000-mp-spatii-moderne-de-retail/>

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)

Având în vedere creșterea explozivă a sectorului logistic și industrial, în ultimii doi ani au crescut considerabil și prețurile terenurilor pentru această destinație, majoritatea proprietarilor de astfel de terenuri fiind conștienți de cererea existentă pe acest segment.

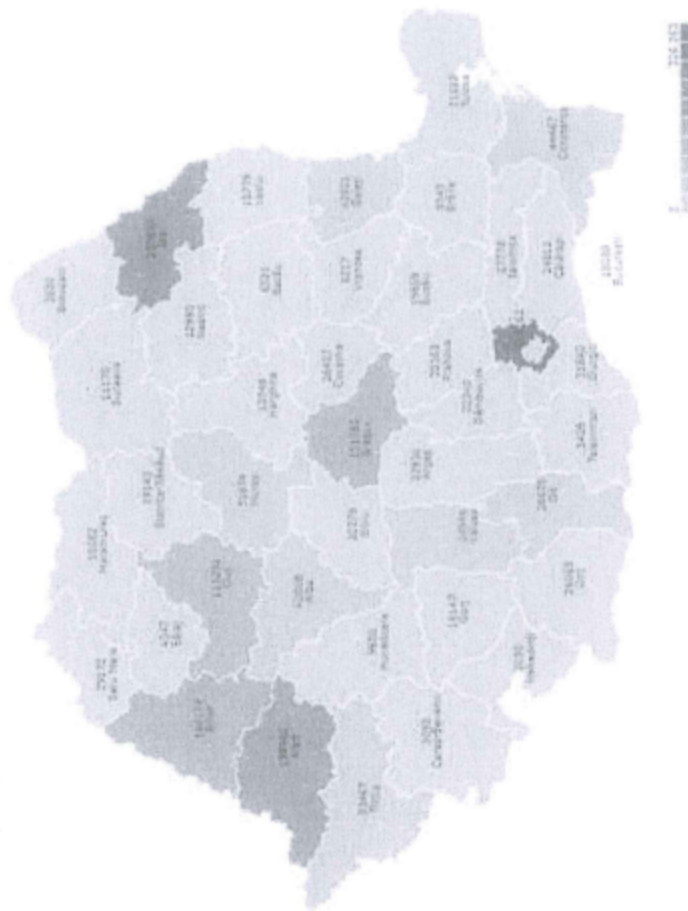
Astfel, dacă până în 2020 rareori auzeam de prețuri de peste 30 euro/mp, în prezent cele mai multe dintre proprietățile de vânzare au prețuri de peste 40 euro/mp, unele dintre ele depășind chiar și 60 euro/mp.

Situația are un impact negativ asupra volumului tranzacțiilor deoarece este din ce în ce mai greu ca aceste proiecte să fie fezabile ținând cont că pe lângă creșterea prețurilor terenurilor, piața se confruntă și cu o majorare cu peste 30% a prețurilor materialelor de construcție.³

³ <https://www.arenaconstruct.ro/cererea-de-terenuri-pentru-proiecte-logistice-si-industriale-ramane-ridicata/>



Distribuția suprafeței sanțierelor pe județe



Sursa: <https://actualdecluj.ro/30-de-proiecte-industriale-si-logistice-la-cluj-judetul-e-pe-locul-4-in-clasamentul-national/>⁴

⁴ <https://actualdecluj.ro/30-de-proiecte-industriale-si-logistice-la-cluj-judetul-e-pe-locul-4-in-clasamentul-national/>

3.2 Definierea și identificarea pieței specifice

Întrucât nu există în piață oferte de terenuri „curte”, valoarea terenului curte a fost estimată prin diferența dintre valoare de piață a terenului întregii proprietăți (teren în suprafață de 1.976 mp) estimat prin abordarea prin piață și valoarea parcelei de teren aferentă construcției, estimată prin tehnica extracției. Astfel piața specifică proprietății analizate este cea a terenurilor intravilane construite din zone similare (abordarea prin piață) și cea a proprietăților compuse din „Teren + hală” care dispun de teren cu un POT (procent de ocupare al terenului) similar (tehnica extracției).

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 (pentru parcela întreagă de 1.976 mp), situate în zone similare de la nivelul mun. loc. Cluj - Napoca, jud. Cluj.

Proprietatea subiect este amplasată în cartierul Dâmbul Rotund, pe str. Dragoș Vodă, nr. 36-38.

RIM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Amplasarea terenului în cartierul Dâmbul Rotund, în imediata vecinătate a autogării (Fany și Beta) și a gării, zonă în dezvoltare.

- 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 industrial, oraș cu economie activă, teren destinație curți construcții, formă asimilabil dreptunghiulară;
- ✓ Aria imobiliară: urbană – zona periferice 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 vine pe partea de spații de producție, distribuție respectiv logistică dar și retailerii reprezintă un important segment la nivelul pieței, deschiderea de noi magazine determinând și nevoia de spații de depozitare.

În perioada următoare nu se întrevede o revenire a pieței spațiilor industriale, ci mai degrabă se vor menține prețurile și nivelul chiriilor actuale. Cererea se manifestă mai ales la închiriere și mai puțin la vânzare.

Din punct de vedere al calității spațiile de depozitare se clasifică în:

- ✓ spații de clasa A (cu toate facilitățile),
- ✓ spații de clasa B (clădiri mai vechi, reamenajate și recondiționate, situate în oraș sau în zonele limitrofe, sau clădiri noi construite pe sol fără facilități de încărcare/descărcare),
- ✓ spații de depozitare clasa C (structuri deja existente, fără îmbunătățiri, însă cu facilități normale – gaz, apă, canalizare, curent electric trifazat),
- ✓ spații de depozitare clasa D (amplasate pe drumurile naționale sau în zone din vecinătatea municipiului, cu grad ridicat de uzură, fără îmbunătățiri sau facilități).

Micii întreprinzători doresc să închirieze spații tot mai mici de clasa B, C și D situate în clădiri mai vechi, cu sau fără îmbunătățiri, situate în oraș sau în zonele limitrofe.

În perioada următoare se întrevede o creștere a pieței spațiilor industriale. Cererea se manifestă mai ales la închiriere și mai puțin la vânzare. Clujul este un hub foarte important din punct de vedere logistic, iar poziția geografică îl face foarte atractiv. Forța de muncă foarte bine calificată este un alt avantaj, iar un element diferențiator al Clujului este dat de relieful, care limitează dezvoltarea unor noi zone și, astfel, crearea unei potențiale concurențe. Din acest motiv, prețurile din zona Cluj sunt la un nivel foarte ridicat, iar dezvoltatorii de parcuri logistice analizează cu atenție o investiție aici, unde prețurile terenurilor depășesc 40 euro/mp. Acesta este și motivul pentru care Florești, Apahida și Jucu sunt printre cele mai atractive și căutate zone din vecinătatea

Clujului, iar faptul că deja dezvoltatori consacrați, precum CTP sau WDP, au dezvoltat parcuri logistice aici, au făcut ca interesul în aceste zone să fie foarte ridicat.⁵

Cele mai căutate terenuri sunt cele aflate în zonele cu acces rapid către infrastructura rutieră, zonele prevăzute în planurile urbanistice generale (PUG) cu destinație logistică sau industrială. Sunt dezvoltatori care caută foste platforme industriale pentru a le converti în parcuri industriale moderne. Drașele secundare sunt în principal huburi logistice de tip «pick-up point», astfel că cel mai important criteriu îl reprezintă infrastructura rutieră, iar dezvoltatorii vor dori să achiziționeze un teren aflat la ieșirea din oraș, dar cu acces direct în drumul expres sau autostradă.⁶

Companiile chiriașe au devenit mai selective în ceea ce privește spațiul de care au nevoie, în timp ce dezvoltatorii își exprimă interesul pentru proiectele de tip built-to-suit și built-to-own. Nu în ultimul rând, certificarea verde este unul dintre subiectele fierbinți, care îi preocupă pe toți în această perioadă. Alături de dezvoltatorii, cât și chiriașii sunt din ce în ce mai interesați de spațiile industriale și proiectele viitoare care îndeplinesc cerințele ESG⁷, a sumarizat tendințele pieței Daniela Gavril, Head of Research, CBRE Romania.

Companiile devin din ce în ce mai interesate de spațiile industriale care sunt conforme cu indicatori și procese ESG, în condițiile în care 38% din stocul industrial modern al României a fost livrat înainte de 2013. Modernizarea spațiilor a devenit o tendință printre proprietarii industriali care doresc să se mențină competitivi pe o piață acerbă.⁷

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea";
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu;
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

⁵ <https://www.ziuacargo.ro/logistica2/cluj-napoca-are-cele-mai-scurpe-terenuri-pentru-dezvoltari-industriale-157296.html/>

⁶ idem

⁷ <https://www.arenaconstruct.ro/spatii-industriale-cel-mai-mare-volum-de-dezvoltari-noi-este-in-bucuresti-si-ilfov/>

Aceste aspecte trebuie să se privească în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

Pe lângă factorii economici, nivelul cererii este determinat și de atractivitatea și deficiențele unei proprietăți.

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. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general: cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil); volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat); costurile de construcție și dezvoltare; proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite); ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași; cauzele și numărul locurilor neocupate; conversia spre utilizări alternative; condițiile și circumstanțele economice speciale; disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție; impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

Locațiile importante, unde se concentrează majoritatea ofertelor pentru spații industriale sunt cele consacrate: partea de est a orașului (zona Someșeni, Zona Iris (B-dul Muncii), P-ța 1 Mai și Apahida-Sănnicoară), precum și zona de vest, reprezentată de zona industrială Baciu și parcul industrial Tatarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tatarom II (ce găzduiește compania americană Emerson) și Tatarom III (punctul de desfacere pentru companiile De'Longhi și Bosch) dezvoltate și administrate de Consiliul Județean Cluj; la care se adaugă zona Florești – Gilau ce reprezintă un punct de interes pentru micii întreprinzători datorită nivelului scăzut al chiriilor.

Piața de logistică și industrială de la nivelul municipiului Cluj-Napoca a avut anul acesta o ușoară creștere față de anii anteriori. Mutările, relocările și închirierile de spații noi au fost mai active pe anumite segmente și zone, în rest, trendul principal pe piața de spații industriale fiind reprezentat de renegocierile de contracte pentru locațiile existente.

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar.

Pe baza informațiilor de piață cunoscute, putem spune:

- în aria de piață definită, proprietățile similare cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie (construcții);
- există teren liber, dar nu pentru utilizare industrială;
- volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, este mic.

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similar calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie – predominant construcțiile vechi industriale;
- volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, este mic;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mediu;
- există tendința de conversie spre utilizări alternative.

Conform informațiilor avute de la dispoziție marja de negociere în cazul acestor proprietăți variază între 10% - 20%, în funcție de avantajele de care dispun.

Ofertele pentru terenuri din zonele industriale variază în funcție de localizare, dimensiune, restricțiile de utilizare, 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 specifice, s-a constatat o piață a prețurilor ce variază între 100 euro/mp și 150 euro/mp pentru terenuri cuprinse între 1.800 –10.000 mp. Piața superioară a intervalului este specifică proprietăților ce dispun de acces auto facil, utilități precum cele amintite mai sus la limita proprietății, formă regulată (ce oferă posibilitatea dezvoltării unor amplasamente la standarde de eficiență ridicată. Facem referire aici la terenurile ce prin dezvoltarea lor nu prezintă parcele în surplus).

Conform informațiilor avute de la dispoziție marja de negociere în cazul acestor proprietăți variază între 10% - 15%, în funcție de avantajele de care dispun

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

Echilibrul pieței

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

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

TERENURI	
	Prețuri de tranzacționare (eur/mp)
TEREN CURTE	110-150
TEREN LIBER CONSTRUIBIL	150-200

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 de piață relevante. 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.

Cea mai bună utilizare - este definită ca „cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibilă fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Aceste criterii trebuie să fie strict aplicate în cazul unei investiții imobiliare.

Practic, ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil dpdv legal, conform certificatului de urbanism, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru suprafața de 620 mp este cea de teren cu destinație curte. Considerăm că această alternativă îndeplinește toate cele patru criterii urmărite, respectiv este: permisibil legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă.

4.2 Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

Abordarea prin piață - Comparația directă (TEREN AFERENT ÎNTREG AMPLASAMENT)

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

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

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

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

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

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

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

5/3

Raport evaluare teren cu construcții (cărți construcții)

Abordarea prin piață - Comparația directă (TEREN AFERENT ÎNTREG AMPLASAMENT)

Am estimat o valoare justă pentru suprafața totală de 1.976 mp.

Metodologia de evaluare a presupus evaluarea întregii parcele de teren cu construcție, adică aproximativ 1.976 mp din care și alocându-se ulterior valoarea de piață pe suprafața de teren aferentă servituții de trecere de 130 mp.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

NR crt	Utilitate de comparație:	Teren de evaluat:	A	B	C
0	Tipul comparabililor		ofertă	ofertă	ofertă
	Link comparabile		https://www.imobiliare.ro/venzare-terrenuri-construcții/loc-Cluj-Napoca-Strada-Calea Turzii-10743000-16000-2005561000-16000	https://www.imobiliare.ro/venzare-terrenuri-construcții/loc-Cluj-Napoca-Strada-Calea Turzii-10743000-16000-2005561000-16000	https://www.imobiliare.ro/venzare-terrenuri-construcții/loc-Cluj-Napoca-Strada-Calea Turzii-10743000-16000-2005561000-16000
1	Drepturi de proprietate transmisibile:				
1		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	EI - POT 60%, CUF 1,2	similar	similar	similar
3	Condiții de înălțare	normale	anșiere normale	anșiere normale	anșiere normale
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile fizice:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Cluj-Napoca, str. Droșog Vodă, nr. 29-38, Jud Cluj	Loc. Cluj-Napoca, Strada Calea Turzii	Loc. Sâmbetasa, lângă Mazda-ATP Motors Garden Center	Cluj-Napoca, Calea Turzii - zona Eco Garden Center
7	Caracteristici fizice:				
	Suprafața Imp:	1.976	3.165	7.459	7.145
	Forma, raport form / adâncime:	dreptunghiular, 1/1,95	neregulară, 1/2,19	regulată, 1/0,54	neregulară, 1/2,64
	Front strada - aproas:	31,80	38	118	52
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (în el./ apă / canalizare / gaz metan)	da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
9	Zonare:	mixta	industrială	mixta	mixta
10	Cea mai bună utilizare:	industrială	industrială	industrială	industrială/comercială
	Preț total (EUR)	214.800	214.800	1.577.200	1.500.000
	Preț / mp (EUR)	131,44	131,44	200,00	209,45

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)

Grila de comparații este următoarea:

UNITATE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare proprietate	Loc. Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă, nr. 36-38, jud Cluj	Loc. Cluj-Napoca, strada Călea Dezmirului	Loc. Sănnicoară, lângă Mazda-ATP Motors	Cluj-Napoca, Călea Turzii - zona Eco Garden Center
Suprafața [mp]	1.976	3.165	7.486	7.148
PREȚ VÂNZARE EUR		416.000	1.497.200	1.500.000
Pretul de Vânzare [EUR/mp] - criteriul de comparație		€ 131.44	€ 200.00	€ 209.85
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		ofertă	ofertă	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Ajustare totală		-13.14	-20.00	-20.98
Pret de vânzare ajustat		118.30	180.00	188.87
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat [EUR/mp]		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	EI - POT 60%, CUT 1,2	similar	similar	similar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat [EUR/mp]		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87
CONDIIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat [EUR/mp]		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87
CONDIIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat [EUR/mp]		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87

Raport evaluare teren cu constructii [curți constructii]

UNITATE DE COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
CONDITII DE PIATĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă, nr. 36-38, Jud Cluj	Loc. Cluj-Napoca, strada Călea Dezmirului	Loc. Sănnicoară, lângă Mazda-ATP Motors	Cluj-Napoca, Calea Turzii - Zona Eco Garden Center
Ajustare unitară sau procentuală		30%	-10%	-15%
Ajustare totală		€ 35.49	-€ 18.00	-€ 28.33
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 153.79	€ 162.00	€ 160.54
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime [dimensiune]	1,976	3,165	7,486	7,148
Ajustare unitară sau procentuală		10.00%	20%	20%
Ajustare totală		€ 15.38	€ 32.40	€ 32.11
Forma, raport dimensiuni, front la strada	dreptunghiulară, 1/1.95, 31.8	neregulată, 1/2.19, 38	regulată, 1/0.54, 118	regulată, 1/2.64, 52
Ajustare unitară sau procentuală		5%	-10%	0%
Ajustare totală		€ 7.69	-€ 16.20	€ 0.00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 177	€ 178	€ 193
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 176.85	€ 178.20	€ 192.65
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	mixtă	industrială	mixtă	mixtă
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 176.85	€ 178.20	€ 192.65

- Caracteristici fizice - mărime (dimensiune): Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv deoarece dispun de suprafețe mai mari decât suprafața subiectului evaluat (parcelele de teren de dimensiuni mari se tranzacționează pe piața specifică la valori unitare mai mici decât parcelele de teren de dimensiuni mai mici);
- Caracteristici fizice - Formă, raport dimensiuni, front la stradă:
 - Comparabila A a fost ajustată pozitiv deoarece dispune de o formă neregulată, cotată mai slab pe piața specifică față de forma subiectului evaluat, care este regulată - dreptunghiulară;
 - Comparabila B a fost ajustată negativ cu 10% deoarece dispune de un front stradal mult mai mare decât cel al subiectului evaluat;
 - Comparabila C nu a suferit ajustări;
- Caracteristici fizice - topografie: Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având topografie plană;
- Utilități disponibile: Nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea: Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare : Comparabila C a fost ajustată negativ cu 5% deoarece are și un potențial comercial;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei B deoarece terenului B i-au fost aduse cele mai 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 este de 352.000 EURO (1.714.486 RON).

Tehnica extracției

Extracția este o tehnică prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți amenajate prin deducerea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin costul de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii la valoarea totală a proprietății este relativ ușor de identificat, și este aplicabilă în zone cu dezvoltare imobiliară intensă, cum este și zona analizată.

Această tehnică s-a utilizat pentru proprietăți din zona studiată, care dispun de un POT (procent de ocupare al terenului) relativ ridicat.

Tabele de calcul sunt prezentate în cele ce urmează:

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, bdul. Muncii, jud. Cluj			
OFERTA 350.000 €			
			Componente non- imobiliare
ajustare oferta /tranzactie	-35.000 €	ajustare	0.00
Preț ajustat	<u>315.000 €</u>		
construcții-valoare de nou	<u>208.740.31 €</u>	770 mp	CIB - cost nou 271 € deprecieri 40%
ajustare depreciere totala	125.244 €		
Valoare teren liber	<u>189.756 €</u>		
teren -suprafata	385 mp		
UNITAR	<u>492.87 €</u>		
ajustare localizare	-123.22 €	-25.0%	superior
ajustare dimensiune	<u>369.65 €</u>	-25.0%	superior
	-123 €		
	246 €		
VALOARE UNITARĂ TEREN AJUSTAT	246 €		

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)

Metodologia:

- s-a luat din piață o proprietate imobiliară compusă din "Teren + hală" cu POT-ul cât mai mare;
- acesta a fost ajustată pentru ofertă (marja de negociere fiind de 10% - discuții purtate cu ofertanții de proprietăți similare din zona studiată)
- s-a estimat costul de înlocuire net al construcției, a se vedea mai jos:

CLĂDIRI INDUSTRIALE									
Denumire și adresă obiectiv:		Bulevardul Muncii							
Data evaluării:		30/08/2022							
Suprafața construită la sol		Sc (mp) = 385.0							
Suprafața desfașurată construită		Sdc (mp) = 770.0							
Suprafața teren		385.0 mp							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport D	Coef. corecție manoperă E	Indici actualizare 2022 - 2023	Cost total (lei/euro)	F=CxDxE
		A	B	C=AxB	D	E			
Suprastructura									
1	6SCLDP1	770.0	717.7	552,628.0	1.003	1.000	1.8190	1,008,238.8	1,008,238.8
Total								1,008,238.8	1,008,238.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								1,008,238.8	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								1,309.4	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								847,259.5	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								173,950.3	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								225.91	
Cu profit antreprenor de 20%								271.1	

Specificație	Categorie	Sc	Scd	CIB/ Val. unitara teren	CIB	MARSTA	DUVT	UZF Rec	UZF elemente e cu viața lungă		UZF elemente cu viața scurtă	UZF	Uzura fizică nerecuperabilă	Depreciere funcțională	Valoare ramasa după eliminare uzura fizică și depreciere funcțională		Depreciere externă	Depreciere cumulată		CIN	CIN	CIN
									(ani)	(ani)					(eur)	(eur)		(eur)	(eur)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Hala	clădire	385	770	271.09	208,740	52	85	0	40%	0%	40%	83.49%	0%	0	125,244	0%	0	40%	83.49%	125,244	619,833	162.65

Nota: S-a folosit catalogul : "Clădiri industriale, comerciale și agricole - construcții speciale" aparută la editura ROVAL autor Corneliu Schiopu

- prin diferența dintre prețul ajustat și costul de înlocuire net a rezultat valoarea terenului, care a mai fost ajustată pentru localizare, oferta fiind situată într-o zonă cotată superior față de zona de amplasare a proprietății imobiliare analizate

În urma acestei tehnici a rezultat valoarea unitară a terenului aferent clădirii:

Obiectiv	Valoare (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)	Abordări în evaluare
Teren considerat aferent clădirii - 794 mp	246.44	195.670	953.051	Tehnica extracției

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

Obiectiv	Valoare (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)	Abordări în evaluare
Total teren - 1.976 mp	178.20	352.000	1.714.486	Abordarea prin piață
Teren considerat aferent clădirii - 794 mp	246.44	195.670	953.051	Tehnica extracției
Total teren curte - 1182 mp	132.26	156.330	761.435	Diferența dintre valoarea rezultată pentru întreaga suprafață de teren și valoarea rezultată pentru terenul aferent clădirii
Valoare aferentă celor 130 mp pe care se dorește instituirea servituții de trecere	132.26	17.200	83.776	

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:

$V_{justă} = 352.000$ euro, echivalent 1.714.486 lei (pentru terenul de 1.976 mp),

din care:

$V_{justă}$ aferentă celor 130 mp = 17.200 euro, echivalent a 83.776 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 4,8707 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, M.A.A. la nr. de telefon +40 786 130 650

Cu stimă,



Chistian Nete

Evaluator:

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



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

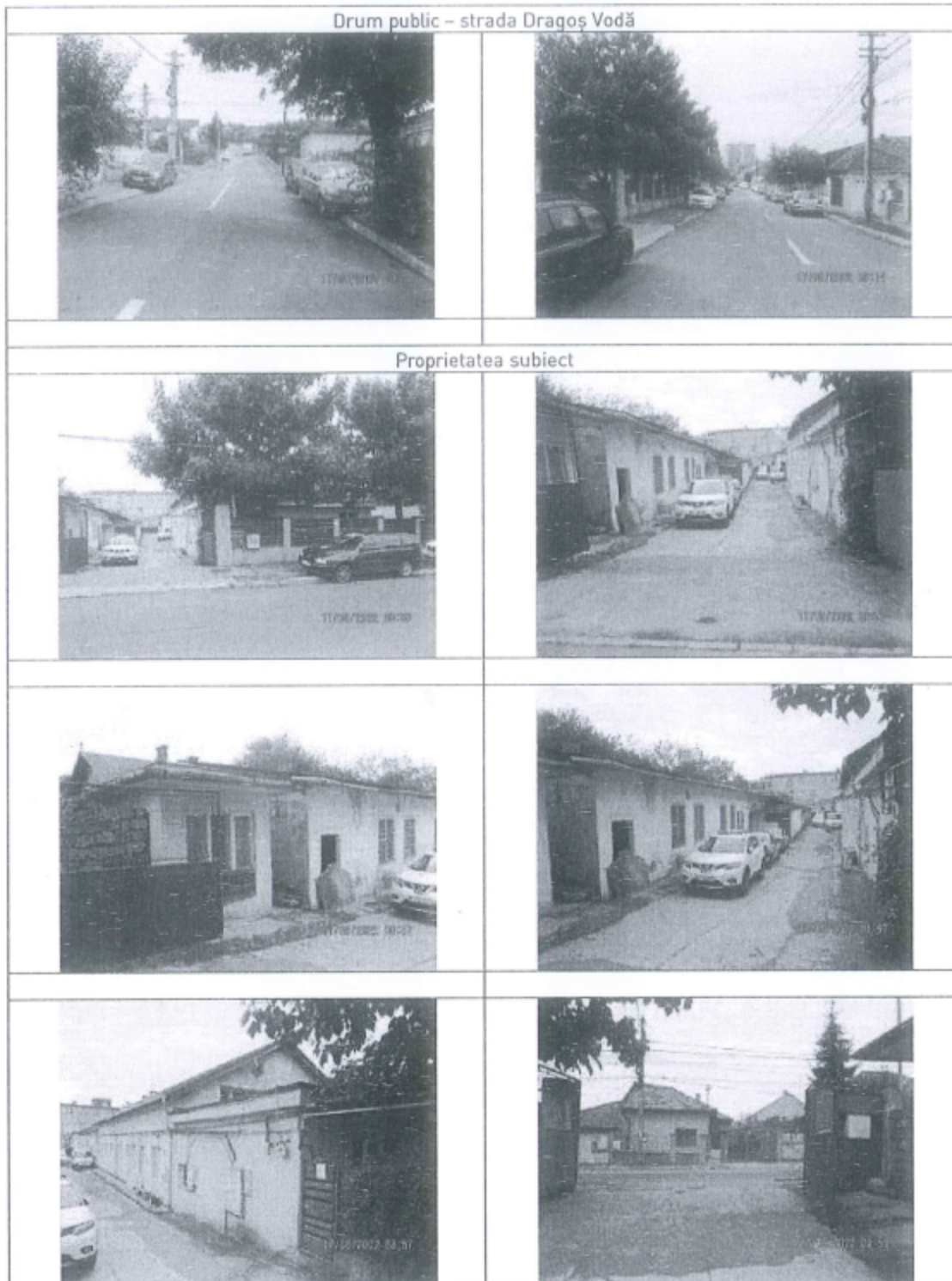


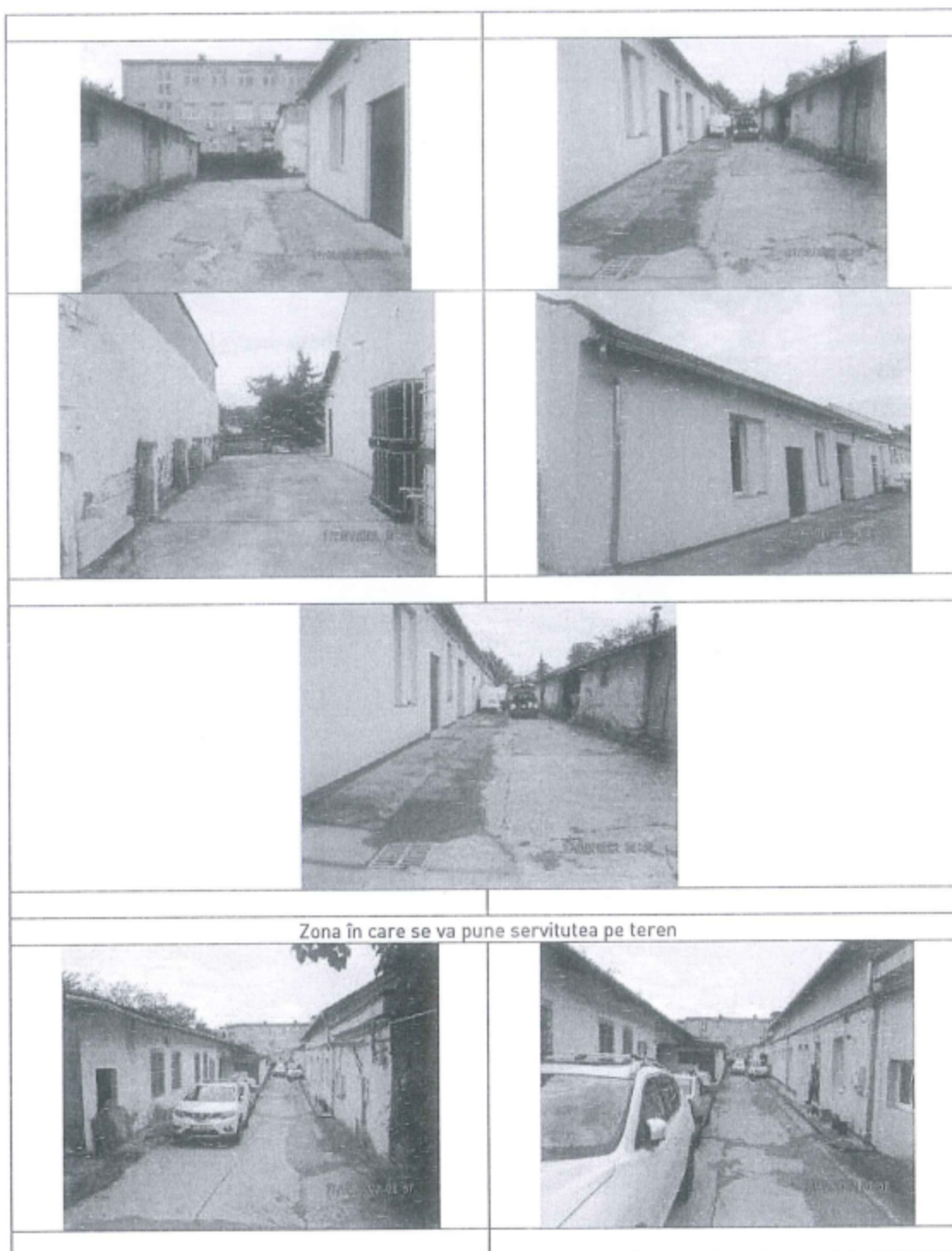
5 ANEXE

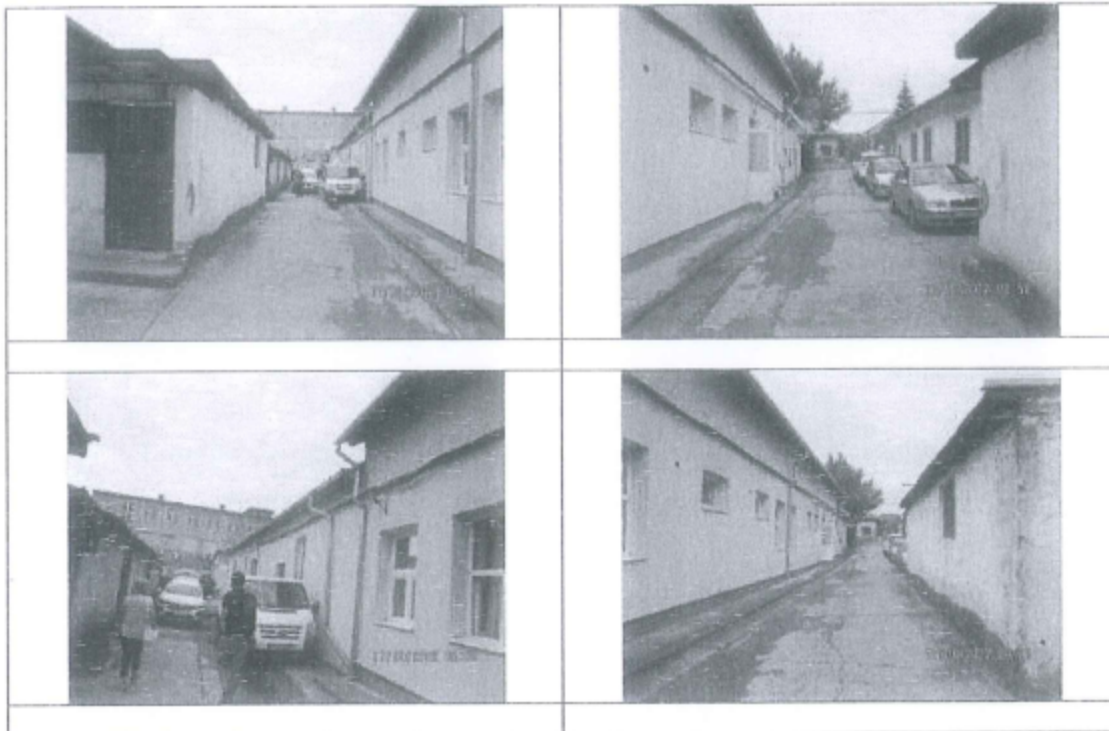
- ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE
- ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ
- ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

55

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ







ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

Extrasul de CF nr. 261702 Cluj-Napoca



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261702 Cluj-Napoca

Nr. cerere 165817
Ziua 12
Luna 05
Anul 2021

Cod verificare

100104170595



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Drăgoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
AI	261702	1.976	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
AI.1	261702-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str. Drăgoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la sol: 446 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 2 ATELIERE, 2 MAGAZII, 1 CAMERA
AI.3	261702-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str. Drăgoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la sol: 335 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
AI.4	261702-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str. Drăgoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la sol: 13 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPENDINTE

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33247 / 18/03/2010 Act Administrativ nr. 341, din 07/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. CLUJ NAPOCA (sentința civilă nr. 570/26-01-1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ, dos nr. 11618/1961; act administrativ nr. 446/06-10-2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, înscris sub semnatura privată nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCM CJ NP; act administrativ nr. 413/08-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN. CLUJ);	
B1 Se înființează cartea funciara 261702 a imobilului cu numărul cadastral 261702/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 256812 înscris în cartea funciara 24517 (identificator electronic 256812);	AI, AI.1, AI.3, AI.4
Sentința Civilă nr. 570, din 26/01/1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ (dos nr. 11618/1961);	
B2 Înțabulare, drept de PROPRIETATEL, 111/1951, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, domeniul public, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 256812/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 1042 din 05-MAR-62;	AI, AI.1, AI.3, AI.4 / B.4
Act Administrativ nr. 446, din 06/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA (înscris sub semnatura privată nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCM CJ NP);	
B3 --se actualizează datele imobilului prin atribuirea de nr. cad. 256812, 256812-C1, 256812-C2, 256812-C3 OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 256812/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 114115 din 30-OCT-09;	AI, AI.1, AI.3, AI.4

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
33247 / 18/03/2010 Act Administrativ nr. 413, din 08/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN. CLUJ);	
C1 Înțabulare, drept de FOLOSINȚĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 83/778 1) DIRECTIA DE ASISTENȚA SOCIALĂ ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC ÎN SUBORDINEA CONSILIULUI LOACL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	AI, AI.1, AI.3, AI.4

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2002

Pagina 1 din 4

Datele pot fi preluate de către autoritatea abilitată în conformitate cu art. 10 din Legea nr. 677/2002

Rețineți valoarea 1:1

Carte Funciară Nr. 261702 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, inscrisa pe inchierea nr. 109409 din 21-OCT-09:	
46278 / 20/04/2010	
Act Administrativ nr. 41, din 16/02/2010 emis de CONS LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA;	
C2 Intabulara, drept de FOLOSINTĂ drept de folosință gratuită asupra terenului în suprafață de 594 mp, dobandit prin Lege, cota actuala 297/988	A1
1) DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC ÎN SUBORDINEA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	

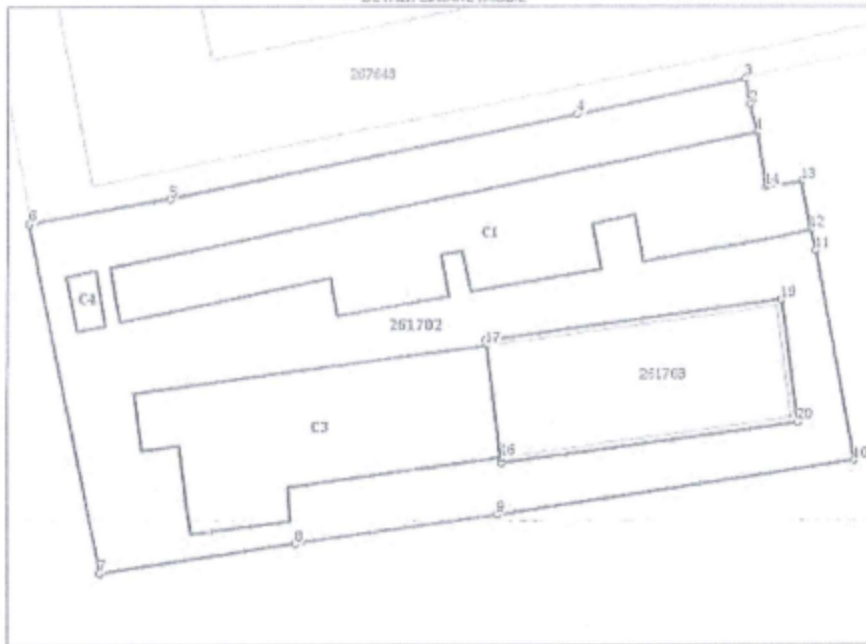
Carte Funciară Nr. 261702 Comuna/Oraș/Municipiu, Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261702	1.976	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intra viam	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.976	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Cr.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	261702-C1	construcții industriale și edilitare	446	Cu acte	5. construită la sol 446 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 2 ATELIERE, 1 MAGAZIN, 1 CAMERA
A1.3	261702-C3	construcții industriale și edilitare	335	Cu acte	5. construită la sol 335 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINĂ, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
A1.4	261702-C4	construcții anexa	13	Cu acte	5. construită la sol 13 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPENDINTE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
---------------	---------------	--------------------------	---------------	---------------	--------------------------

Carte Funciară Nr. 261702 Comuna/Draș/Municipiu: Cluj-Napoca

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _i (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _i (m)
1	2	2.569	2	3	2.302
3	4	15.393	4	5	37.781
5	6	12.766	6	7	31.797
7	8	17.862	8	9	18.348
9	10	32.844	10	11	19.037
11	12	1.896	12	13	4.342
13	14	3.335	14	15	4.932
15	16	37.109	16	17	10.051
17	18	0.501	18	19	27.15
19	20	11.048	20	21	27.15
21	1	0.504			

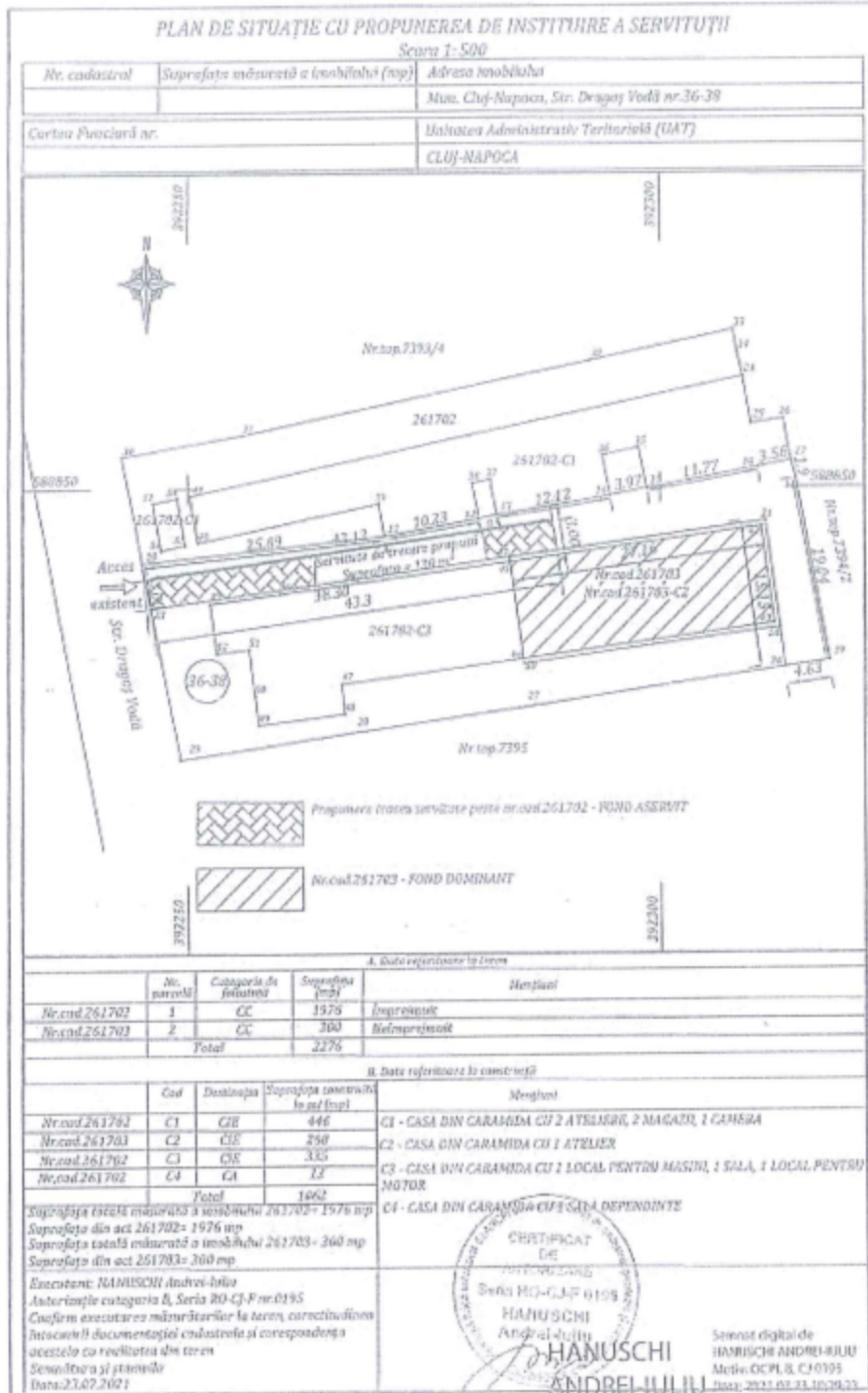
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/05/2021, 12:30

Plan de situație cu propunerea de instituire a servituții



Certificat de urbanism nr. 1731 28.05.2021

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 297262 din 13/05/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1731 din 28 / 05 / 2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE (vezi pct. 4)

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA prin DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATII, cu domiciliul /-sediul- în județul Cluj, municipiul /-orașul-/ comuna Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Motilor, nr. 1-3, bl. -, sc. -, et. -, ap. Cluj-Napoca, telefon/fax 0264596030, e-mail steliana.turdean@primarcluinaapoca.ro, înregistrată la nr. 297262 din 13/05/2021, pentru imobilul și teren și/sau și construcții situat în județul CLUJ, municipiul / orașul/ comuna CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Dragoș Vodă, nr. 36-38, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ 261702, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 261702, 261702-C1, 261702-C3, 261702-C4,

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

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____ ; PUD _____ aprobat cu _____ / _____

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

Imobil teren și construcții în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public în administrarea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca. Drept de folosință asupra terenului, drept de folosință gratuită asupra terenului în suprafața de 594,00 mp în favoarea Direcției de Asistență socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

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

Servituti 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 și construcții industriale și edilitare corpuri C1 și C3, construcții anexa C4.

Destinație: RIM, ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA - ZONA MIXTA.

RIM

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale așate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate

Încintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (prezinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Căldirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

în conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR. Ei Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama strădală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentului Regulament. Obținerea Avizului pe Oportunitate prin care se stabilește oportunitatea restructurării și se vor specifica detaliat condițiilecadru de restructurare. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațialefuncțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculelor, sistemul de spații publice, serviciile de utilitate publică ce prevedează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent. Căldirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

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

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. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversia funcțională și restructurarea căldirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea căldirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub și supraterane în căldiri 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 refolosibile;

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.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile

publice sau de pe parcelele adiacente.

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.

3. REGIMUL TEHNIC:

S = 1976,00 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC:

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

Rastructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartakului 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 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.

RIM

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartakului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiu reconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construcție închis.

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

Clădirile se vor dezoala între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

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.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor 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 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În conformitate cu P.U.Z. de restructurare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se 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;

(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+5;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ 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 preambulul 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.

Clădiri noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cartale. 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, (acoperșuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

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

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Rehabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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 branșament 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 minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

Se recomandă ca, în interiorul cartarelor, 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 împrejurimi.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

arhitectural al împrejurimilor 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 clădirile comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

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

Pentru clădirile comune:

C.U.T. maxim = 2,8

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

4. REGIM ACTUALIZARE:

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

Nota:

4.2. S-a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scopul "informare" pentru imobilul înscris în CF nr. 251702, necesar în vederea întocmirii unui raport de evaluare privind chiria stabilită pe piața liberă.

4.3. Amplasamentul se situează în UTR=RIM, având destinația de zona industrială restructurabilă - zona mixta. Conform capitolului "condiționari primare", teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR EI - zonă de activități economice cu caracter industrial; P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. Maxim = 1,2.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru:
"INFORMARE (vezi pct. 4)"

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 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 de expirarea acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOG

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Florea Ramona

SECRETAR GENERAL,
Aurora Bösca

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 / prin-poștă la data de 20.12.2018

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

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____.

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

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.Ș. nr. ____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

Comparabile –pentru terenul aferent întregii proprietăți imobiliare în suprafață de 1.976 mp:

C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/someseni/teren-construcții-de-vanzare-XDF613001?lista=10487085&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Platforma industrială în Someseni
 416.000 €
 0799 400 008
 Bădu Mihai
 Prime Estate
 MOBEXPERT
 Casa ta, lumea tuturor posibilităților

Descriere

Prime Estate va ofera spre vanzare o platforma industriala betonata in cartierul Someseni in apropiere de ACI Cluj - strada calea Dezmirului in suprafata de 3165 mp. Accesul pe platforma se face pe drum privat securizat cu bariera si peza permanenta frontul fiind de 38 m. Terenul dispune de toate utilitatile apa, gaz, curent trifazic, canalizare, aceasta fiind incadrat in zona urbanistica EI avand ca si limitari: H max 21 metri, CUT 1.2 si POT 60 %. Pentru informatii suplimentare, programarea unei vizionari sau pentru a va prezenta oferta noastra completa, va rugam sa ne contactati telefonic sau prin e-mail.

Specificatii

ID Anunt: XDF613001

Actualizat in 23.08.2022

Suprafata teren:	3165 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	38 m

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

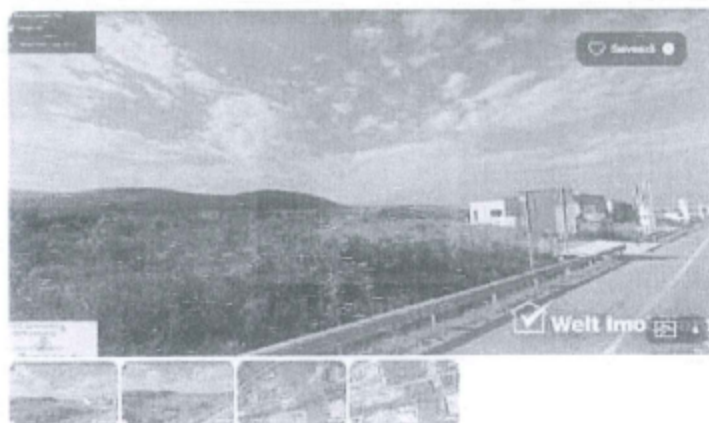
Acces auto

C2 - https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/aeroport/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1307V?lista=10487085&listing=1&pagina=lista&expres=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=10487085&imoidviz=3411810460

Teren industrial/showroom 7434mp, front la DN, zona Jaguar Sannicoara

1.497.200 € TVA

Cu pozitie deosebita in zona



0364 644 444
Apelata acum

Catalin Bonta
Sursa: Imobiliare.ro

WELT IMOBILIARE

Trasata noua

MOBIL EXPERT
Casa ta, lumea tuturor posibilitatilor

Descriere

Terenul este situat langa reprezentantele ATP Mercedes, Land Rover, Ford, Jaguar, dupa Aeroport si centura Valcele - Apahida, la intrare in Sannicoara.

Ideal pentru firme care doresc un spatiu de showroom, sediu reprezentativ si zona de depozitare sau productie, zona avand un puternic caracter comercial.

Suprafata totala a terenului este de 7434 mp cu front de 118 m.

POT 70%

CUT 1

Funcțiile admise sunt: productie, depozitare, servicii, comerț, interzis locuinta.

Specificații

ID Anunt: X1KA1307V

Actiuni: 0/0

Suprafata teren:	7486 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	118 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	16 m

UTILITĂȚI

Apă
Canalizare
Gaz
Curenți

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat strădal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Parcelabil
La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

VECINĂȚĂȚI

FIMB Jaguar-Land Rover, ATP Mercedes, Rondocarton, centura
Valcele Apahida.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/zorilor/teren-construcții-de-vanzare-X5ET1303N?lista=10487085&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Vanzare teren 7150 mp UTR - UEc zona Eco Garden Calea Turzii

1.500.000 €

Clasa Imobiliare zona Zorilor - 06/10/2022



0754 052 575
062300166 / 0242 96 394

Colin Marian
Comisionar Imobiliare
CLASIFICARE MOBILIERE

Trimite mesaj

MOBEXPERT
Casa ta, lumea tuturor posibilităților

Specificații

ID Anunt: X5ET1303N

Actualizat in 22.07.2022

Suprafata teren: 7148 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 52 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI

Apa
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII


Vânzare teren 7150 mp în zona Calea Turzii - Cluj-Napoca, reper Eco Garden. Parcela este încadrată parțial în UTR - UEc (zona de activități economice de tip retail, cash & carry, showroom, comerț de tip big box). Parcela are un front stradal de 52 m la strada principală. Posibilitate achiziție parcela alăturată, ajungând la o suprafață de 2 Ha, adică 20000 mp cu un front de peste 100 m la strada principală. Deține certificat de urbanism de construire pe toată suprafața. ID intern: CC 52105619

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

Alte oferte teren:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-industrial-pentru-hale-hala-depozit-productie-aeroport-IDeUinx.html>



PRIVAT

NT
Pe 2021 din mai 2016
4.800.000 €

Suna vânzătorul | Trimite mesaj

Vezi mai multe anunțuri de acest tip >

LOCALIZARE

Cluj-Napoca, Clj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat
Cu unelte simple pentru a proteja consumatorii tăi

Vezi mai multe ▾

2 300 000 € Preț de negociabil

Teren Industrial pentru hale / hala / depozit/ productie Aeroport

DESCRIERE

Ideal Imo Invest va propune spre vanzare un teren desfasurat pe o suprafata utila de 22634 mp., acces la utilitati, acesta este amplasat in zona industriala Someseni conform PUG. Terenul prezentat NU NECESITA PUZ, iar momentan este facut un plan pentru constructia unei hale de 6300 mp si birouri de 12839 mp. Acest plan se poate modifica conform cerintelor dvs. Terenul este situat in imediata vecinatate a zonei industriale de pe Calea Dezmirului.
Pentru mai multe detalii si vizionari va rugam sa ne contactati!

<https://www.napocaimobiliare.ro/vt-72902-teren-intravilan-pentru-construcții-de-vanzare-in-iris.-cluj-napoca-cluj-napoca>

Teren intravilan pentru construcții de vânzare în Iris, Cluj Napoca, ID VT 72902
Pret: 1.000.000 €



Pentru detalii contactati-ne



Mihail Andruș

Specialist

0754635531

andru@napocaimob.ro

Ma intereseaza oferta

Nume

Telefon

Adresa

Adresa e-mail: andru@napocaimob.ro

Teren cu suprafața de 11600 mp, în apropierea parcului Industrial Tatarom III

Avantaje:

- stații pentru mijloacele de transport în comun;
- conform studiului GEO – este poziționat într-o zonă unde se ajunge ușor la stratul de balastru și este ideal pentru construcții industriale;
- plan;
- dispune de 4 benzi de circulație și singura intrare în mun. Cluj-Napoca pentru traficul greu;
- are front de 30.5 mp;
- front de 27 mp, la drum secundar asfaltat;
- acces auto direct din bulevardul Hunclii cu 2 intrări tip Intersecție;
- dispune de toate utilitățile: apă, gaz, canalizare, curent;
- curent tensiune normală;
- canal – gura de canal cu capacitate industrială diam 300;
- canalizare de 250 mm;
- fibră optică – îngropată la frontal.

Terenul fiind pe societate comercială, la pret se adaugă TVA (între persoane juridice se aplică taxare inversă).

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

LOCALIZARE SI CARACTERISTICI

Tranzactiei: Vanzare
Tip proprietate: Teren
Tip: constructii
Clasificare: intravilan
Cartier: Iris
Zona: Municipii
Suprafata: 11600 m²

Front: 31.5 m
Amenajare strazi: asfaltate

UTILITATI

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

Alte detalii zona:

- ✓ amenajare strazi asfaltate
- ✓ iluminat stradal
- ✓ mijloace de transport in comun

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz89004tv>

Teren intravilan de 10608 mp, in zona Emerson

ID:BLITZ 89004TV

Carter: 170

Preț/mp: 113 €

Garantat/în vânzare

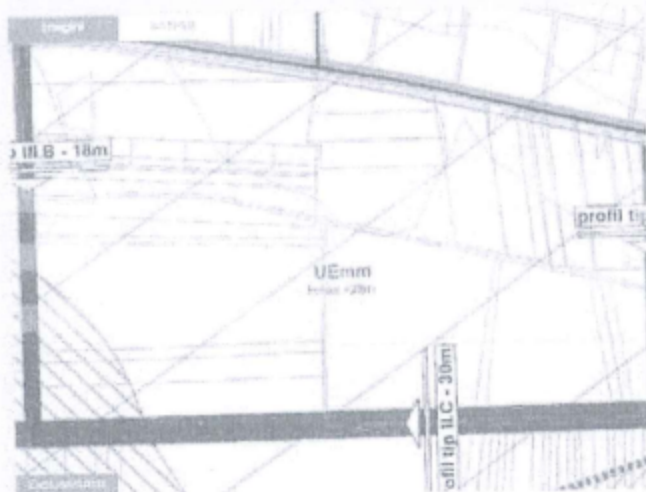
Actualizat: 24/05/2022

Zona: Secundară/AJunc

Rata lunară: 596000 €

1.200.000 €
Preț/mp: 113 €

TEGETE OFERTA DE PREȚ



Paul Todea
Master Broker Partner
+4 0264 333 777
office@blitz.ro

Acest agent este verificat de către agent

IMMOTELI.FEE BACK

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume

Telefon

E-mail

Donează cu fișă, contactat în legătură cu oferta BLITZ 89004TV din Cluj-Napoca, Zona AJ.

Sunt de acord să acceptez și să transmit prin intermediul acestui site informații personale

Caracteristici

Suprafață: 10608 mp

Front: peste 50m mp

Utilități: Utilități în zonă

Facilități:

Destinație: Hală, Industrială
Acte/Avize: Carte funciara,
Certificat urbanism

Alte criterii: Drum pietruit,
Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz vinde teren de construcții hală, S total = 10608 mp, amplasat lângă șoseaua de centură Emerson -Apahida. Terenul se încadrează din punct de vedere urbanistic în zona UEMM, Zona de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii. POT maxim = 50%, CŪT maxim = 1,2, Hmax=26m.

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz92529tv>

OPORTUNITATE ! Teren Intravilan pentru constructii hale 17500 mp, zona Sannicoara

ID: BLITZ 92529TV
Actualizat: 20072022

Cartier: Apahida
Zona: Paraulzora

Preț/mp: 85 €
Bata laura: 723844€

Calculați prețul

1.487.500 €
Preț/mp: 85 €

TRĂȘTE OPORTUNITATE DE PREȚ



Marius Saplacan
Master Broker Partner -
Residential Vanzari
+4 0264 333 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

TERENUL POTRĂBĂC

**Te interesează oferta?
Programază o vizionare!**

Nume și prenume

Telefon

Email

Dorești să fii contactat în legătură cu oferta BLITZ 92529TV din Cluj-Napoca, zona Apahida

Sunt de acord cu [termenii și condițiile de vânzare](#) privind creșterea datoriei și caracterul obligatoriu

Caracteristici

Suprafață: 17500 mp

Front: peste 50m mp

Utilități: Apa, Curent,
Utilități în zonă.

Destinație: Hală

Acte/Avize: Ridicare topo,
Carte funciara, Certificat
urbanism

Alte criterii: Drum asfaltat,
Teren plat, iluminat stradal

Descriere Ofertă

Blitz va ofera spre vanzare teren de constructii hale, S totala de 17500 mp, amplasat la o distanta de aproximativ 750 m de centura Apahida - Vaicele, cu posibilitate de acces direct atat din zona de centura cat si din Strada Clujului sau Strada Libertatii

Terenul se încadrează din punct de vedere urbanistic în ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE - UTR IDE9.

Funcțiunea dominantă : industrie, industria materialelor de construcții, depozitare, servicii.
Utilizarile permise : productie, depozitare, servicii, comerț, reconversii, extinderi.

Indicatorii de utilizare a terenului sunt : POT MAXIM 70 % , OUT MAXIM 1.

Regimul de inaltime admis : maxim S+P+1+M fara a depasi 15 m inaltime.

Apă și curentul se afla la frontul terenului.

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz91899tv>

Teren intravilan cu proiect de hala, 1800 mp, Floresti

ID: BLITZ-01899TV
Actualizat: 02/07/2022

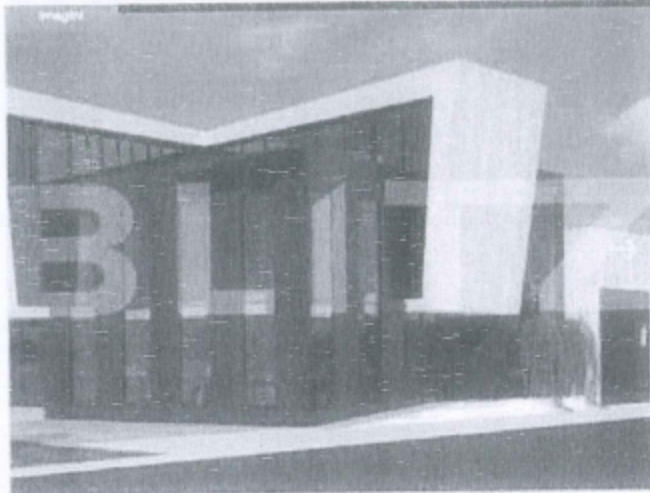
Cartier: Floresti
Zona: Zona zona

Preț/mp: 178 €
Rata lunară: 1.076,60 €

Calculați costul

320.000 €
Preț/mp: 178 €

TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Irinel Petrenolo
Broker și Partener
+4 0264 353 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

TEIȘTE / FOTOGRĂF

**Te interesează oferta?
Programează o vizionare!**

Nume și prenume:

Telefon:

Email:

Doreș să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 01899TV din Cluj-Napoca, zona Floresti.

Sunt de acord cu [Termenii și Condițiile](#) privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Caracteristici

Suprafață: 1800 mp

Front: peste 50m

Utilități: Apa, Gaz, Curent

Facilități:

Destinație: Hala
Acte/Avize: Carte funciara

Alte criterii: Drum asfaltat,
Drum pietruit, Teren pist,
Mijloace de transport

Descriere Ofertă

De vanzare 1800 mp de teren intravilan.

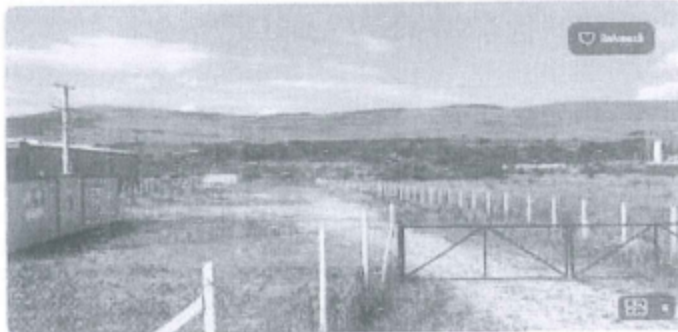
Acesta se află amplasat în zona de hale, la ieșirea din Floresti spre Oradea. Dispune de 2 fronturi, un front de 22,5 m la E60 și un front de 80 la un drum secundar pietruit. Utilitățile se află la frontul parcelei. Imobilul se vinde împreună cu documentația necesară obținerii Autorizației de construire a unei hale de 596 mp. Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj/gilau/teren-construcții-de-vanzare-X1KA1300R?lista=5475566&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=5475566&imoidviz=3411810460

Teren industrial 4200mp cu utilități, front la DN1, nod autostrada Gilau

420.000 €

📷 Foto galeria



☎ 0364 644 444
Ipseca.ro/cun



Catalin Bente

Specialist

Real Estate

📧 Trimit mesaj

MOBEXPERT

Casa ta, lumea
tuturor posibilităților

Descriere

Va propun spre vanzare un teren in suprafata de 4200mp cu front de 31m si acces direct din drumul european E60 - DN1 in zona nod autostrada A3 Gilau - Turda.

Terenul se preteaza constructiilor de hale, depozite sau platforme betonate.

Intreaga suprafata este ingradita cu gard de sarma, are o poarta de 7m si acces TIR.

Utilitatile sunt apa de fantana cu pompa, fosa septica, curent si curent trifazic cu post propriu de transformare de 60KwA.

Apa de retea, gazul si canalizarea sunt la sosea.

Pretul este negociabil.

Specificații

ID Anunt: X1KA1300R

Actualizat ieri

Suprafață teren:	4200 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	31 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	16 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto
Teren împrejmuț

VECINĂȚĂȚI

nod Autostrada E 60 Gilau, zona industrială Est

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/sub-coasta/teren-constructii-de-vanzare-X1KA130F6?lista=185550016&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&ec_ref=251298152&imoidviz=3411810460

Teren la Centura Muncii-SubCoasta, zona OMV, 8078 mp, 187 m deschid...

752.000 €

SubCoasta, zona Centura - SubCoasta



0364 644 444
Apelarea acum

Vili Apostol-Farbăș
Agent Imobiliar

TRIMITE MESAJ



MOBEXPERT
Casa ta, lumea
tuturor posibilităților

Descriere

Teren cu PUZ aprobat prin HCL din 2014 - Zona de servicii și depozitare

Well Imobiliare va aduce în atenție posibilitatea schizării unui teren cu deschidere la Centura Muncii-Apohida-Sub Coasta cu destinație stabilită Zona de servicii și depozitare, situat la 500 m de OMV Sub Coasta.

Are front la doua drumuri - DN (Centura Muncii-Apohida-Sub Coasta) și drumul care deserveste zona rezidențială.

Cei 8078 mp (sunt 2 parcele de 4000 mp și 4078 mp pe 2 CF-uri, cu acte la zi) se pot vinde și divizati. Platforma este pietruită, căndrată.

POT 50% - CUI 1

Proprietatea se vinde de pe persoana juridică

Proprietatea poate fi închiriată la pretul de 60 eurocenti/mp.

ID 32061

Specificații

ID Anunt: 1001/2016

Actuale nr:

Suprafață teren: 8076 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 187 m

Nr. fronturi: 2

Lățime drum acces: 8 m

UTILITĂȚI

Apa
Curent
Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate, pietruite
Mijloace de transport

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
Parcelabil
La sosea
Acces auto

VECINĂȚĂȚI

CHIV Sub Cămin, Centura Apărută

ALTE DETALII PREȚ

Comisioane standard

Oferte proprietăți imobiliare compuse din "Teren + hală" care dispun de teren cu POT (procent de ocupare al terenului) ridicat – utilizate în analiza valorii unitare a terenului aferent clădirii în tehnica extractiei:

<https://www.remsimobiliare.ro/remis-11401-ro-vanzare-hala-iris-3-x-700-mp->

Spatiu Industrial de vanzare Cluj Napoca

Vanzare hala iris 3 x 700 mp

Ma informez / Adauga la Favoriti / Tipareste



Nr. vizualizari oferta: 4801



0725616340
0364736015

Tibi Andras

departamentul industrial / birouri
tibi.andras@remsimobiliare.ro

ID: P5076

Cere detalii despre aceasta oferta

Nume:
 Email:
 Telefon:
 Mesaj:

As dori sa ma contactati pentru oferta cu ID: P5076

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

TRIMITE

Pret vanzare: 350000 € + tva

Disponibil pentru vanzare spatiu Industrial dispus pe 2 nivele P
-E. Hala este situata pe Bd. Muncii si este compusa din 2 spatii astfel : parter 350 mp pentru productie si etaj 350 mp pentru birou. Hala se vinde la stadiul de nefinisat(gri) in hala fiind necesare lucrari de finisare. Hala este pregatita pentru personalizare, turnare de pardoseli, zugraveli, instalatii, geamuri. S-au facut lucrari de igienizare si pregatire spatiu pentru finisare. Hala nu are curte insa exista acces TIR si se pot identifica cateva locuri de parcare. Ideal pentru microproductie.

Detalii generale proprietate

> Judet:	Cluj
> Localitate:	Cluj Napoca
> Cartier:	Iris
> Tip Tranzactie:	Vanzare

Specificatii

Dotari

> Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz

Caracteristici

> Tip Spatiu:	Industrial
> Sup. utila disponibila:	700 m ²
> Niveluri:	1E
> Tip imobil:	hala
> Structura de rezistenta:	beton

ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

Suntem
o companie
de profesioniști
în evaluare

- membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- Standardul Internațional de Evaluare (ISPS)

- valoarea propriilor rezerve imobiliare
- evaluarea echipamentelor
- evaluarea afecțiunilor



Echipa

35

35 de evaluatori
autorizați cu experiență



6 membri acreditați
ANEVAR

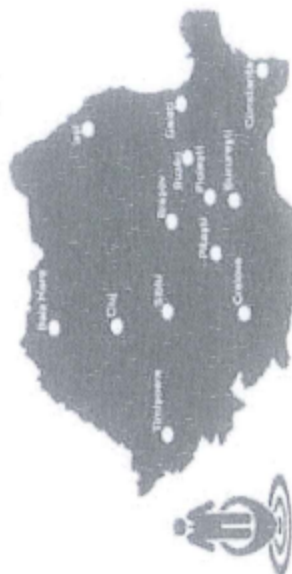
RICS

2 membri
Royal Institution of Chartered Surveyors



Rețea

- București
- Cluj
- Timișoara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Cluj-Napoca
- Sibiu
- Craiova
- Râmnicul Marelui
- Pitești



* Pentru detalii despre serviciile noastre, vă rugăm să contactați departamentul de vânzări la numărul de telefon sau pe site-ul nostru.



Servicii oferite

- Evaluarea terenurilor
- Consultanță în domeniul evaluării imobiliare
- Evaluarea proprietăților imobiliare industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și rezidențiale speciale
- Evaluarea proprietăților imobiliare rezidențiale, comerciale și speciale
- Serviciile de evaluare și consultanță
- Serviciile de evaluare și consultanță în domeniul evaluării imobiliare
- Serviciile de evaluare și consultanță în domeniul evaluării imobiliare
- Serviciile de evaluare și consultanță în domeniul evaluării imobiliare
- Serviciile de evaluare și consultanță în domeniul evaluării imobiliare
- Serviciile de evaluare și consultanță în domeniul evaluării imobiliare
- Serviciile de evaluare și consultanță în domeniul evaluării imobiliare
- Serviciile de evaluare și consultanță în domeniul evaluării imobiliare



Produsul este disponibil în toate regiunile din România și în toate țările din Europa. Pentru mai multe informații, vizitați-ne pe www.neoconsult.ro

Suport logistic

Comunicarea între locațiile companiei se face prin intermediul unei rețele de date prin cablu de fibră optică și comunicații satelit, echipată și reglată astfel încât să asigure o operațiune înaltă de fiabilitate și beneficiarilor noștri.

Toate locațiile dispun de :

- ▶ suport IT adecvat pentru calculatoare, servere și stații de lucru
- ▶ program național unic pentru înregistrarea și stocarea documentelor
- ▶ mijloc de transport (autoturșoare)
- ▶ asigurare cușor în caz de incendiu
- ▶ echipare de lucru utilă în vederea răspunsului rapid în caz de urgență
- ▶ echipare de lucru utilă în vederea asigurării de înaltă calitate a serviciilor

NEOCONSULT

Contact

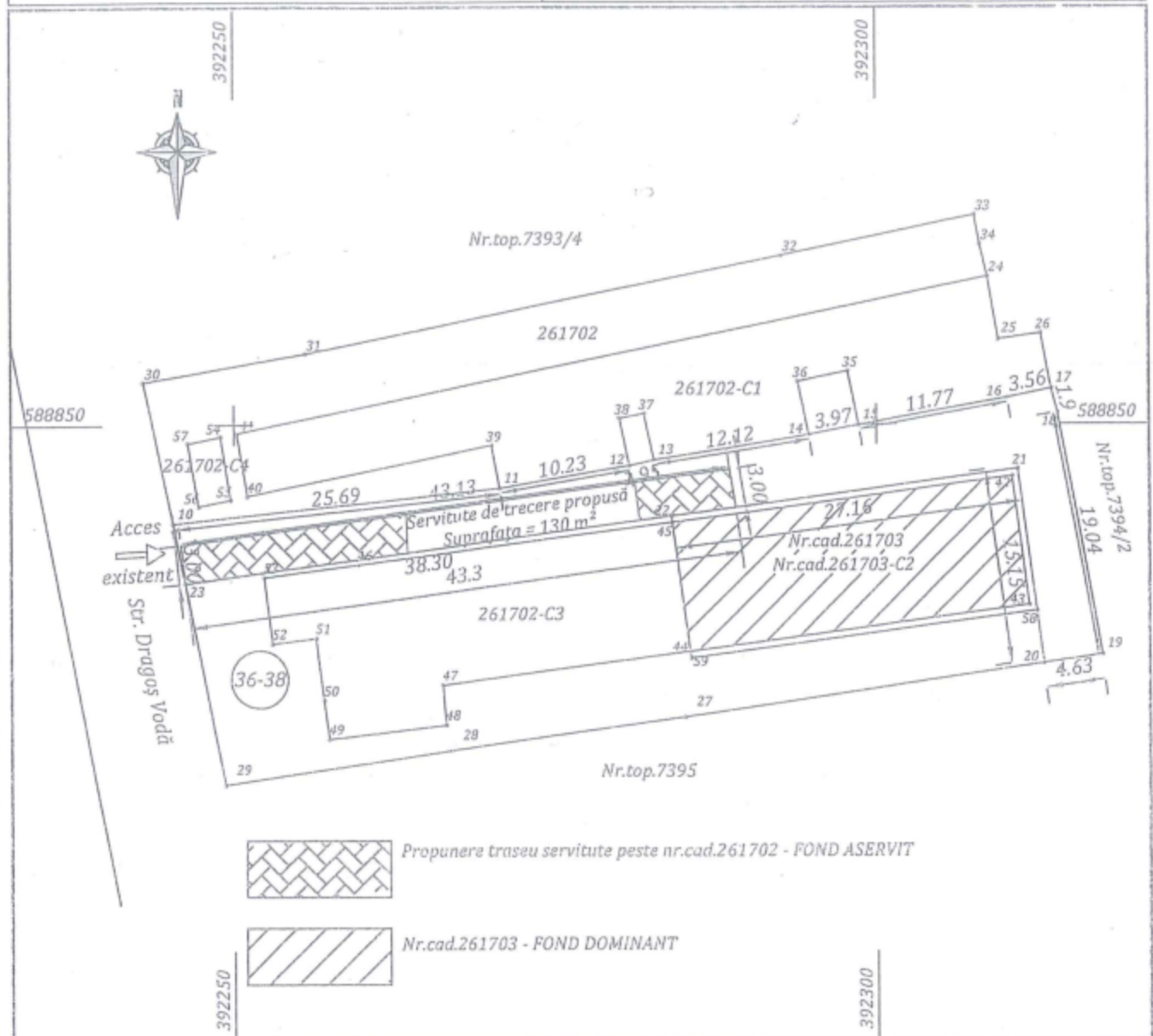
Bala Mare	Ivan Barbu Tel. 0789.131140	Cluj-Napoca	Marius Șuțan Tel. 0766.130.650
Brașov	Ovidiu Vălcuța Tel. 0734.130.641	Constanța	Cristina Macău Tel. 0766.130.650
Buzău	Sorin Păzire Tel. 0785.203.432	Constanța	Cristina Macău Tel. 0766.130.650
București	Cristian Ștefan Tel. 0721.249.685 Mihail Zorin Tel. 0749.607.812	Constanța	Cristina Macău Tel. 0766.130.650
Cluj-Napoca	Marius Șuțan Tel. 0766.130.650	Constanța	Cristina Macău Tel. 0766.130.650
Constanța	Cristina Macău Tel. 0766.130.650	Constanța	Cristina Macău Tel. 0766.130.650

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. ____/2022 cuprinde un număr de 89 pagini.
 Șef Serv. Evidență Patrimoniu și cadastru, Mihaela Miron

PLAN DE SITUAȚIE CU PROPUNEREA DE INSTIȚUIRE A SERVITUȚII

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
		Mun. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Vodă nr.36-38
Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	CLUJ-NAPOCA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni	
Nr.cad.261702	1	CC	1976	Împrejmuit
Nr.cad.261703	2	CC	300	Neîmprejmuit
Total			2276	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni	
Nr.cad.261702	C1	CIE	446	C1 - CASA DIN CARAMIDA CU 2 ATELIERE, 2 MAGAZII, 1 CAMERA
Nr.cad.261703	C2	CIE	268	C2 - CASA DIN CARAMIDA CU 1 ATELIER
Nr.cad.261702	C3	CIE	335	C3 - CASA DIN CARAMIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
Nr.cad.261702	C4	CA	13	C4 - CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPENDINTE
Total			1062	

Suprafața totală măsurată a imobilului 261702= 1976 mp
 Suprafața din act 261702= 1976 mp
 Suprafața totală măsurată a imobilului 261703= 300 mp
 Suprafața din act 261703= 300 mp

Executant: HANUSCHI Andrei-Iuliu
 Autorizație categoria B, Seria RO-CJ-F nr.0195
 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren
 Semnătura și ștampila



Semnat digital de
 HANUSCHI ANDREI-IULIU
 Motiv: OCPI, B, CJ 0195

CALCULUI SUPRAFEȚEI

INVENTAR DE COORDONATE SERVITUTE PROPUȘĂ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588837.720	392246.145	3.000
2	588840.703	392245.829	43.130
3	588846.534	392288.562	3.000
4	588843.573	392289.045	43.297
1	588837.720	392246.145	0.000

S(1)=129.58mp P=92.426m



**HANUSCHI
ANDREI-IULIU**

Semnat digital de HANUSCHI
ANDREI-IULIU
Motiv: OCPI, B, CJ 0195
Data: 2021.07.23 10:29:00 +03'00'

Executant: HANUSCHI Andrei-Iuliu
Autorizație categoria B, Seria RO-CJ-F nr.0195
Data:23.07.2021

Punct	X(m)	Y(m)	Z(m)
CLUJ	585205.416	392158.510	427.080

- Aparatura folosită - GPS Hi Target H32 cu dublă frecvență; stația totală Leica TCR 407;
- Soluțiile obținute la determinarea prin tehnologie GNSS a coordonatelor punctelor de sprijin sunt de tip "fixed"; coeficientul de diluție a preciziei poziționării are valori care încadrează ridicarea la un nivel de precizie foarte ridicat (1.0-1.6). Precizia determinărilor punctelor de stație este de ± 0.079 m planimetric.
- Sistem de proiecție - Stereografic 1970;
- Sistem de referință altimetric - Marea Neagră 1975;
- Puncte geodezice de sprijin folosite - 1, 2 - puncte determinate GNSS-RTK cu corecții diferențiale primite de la stația permanentă fixă Cluj;
- Starea punctelor geodezice vechi - nu este cazul;
- Descrierile topografice ale punctelor noi din rețeaua de îndesire și ridicare - conform descrierii lucrărilor topografice și geodezice;
- Calculul suprafețelor - metoda analitică.

Data întocmirii: 23.07.2021

Semnătura și ștampila:

PFA Hanuschi Andrei-Iuliu

Autorizație Categoria B, Seria RO-CJ-F nr.0195

HANUSCHI

ANDREI-IULIU

Semnat digital de HANUSCHI
ANDREI-IULIU
Motiv: OCPI, B, CJ 0195
Data: 2021.07.23 10:28:29
+03'00'

Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. ____/2022 cuprinde un număr de 3 pagini.
Șef Serv. Evidență Patrimoniu și cadastru, Mihaela Miron

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 130 mp. identificat ca parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra acestuia

S.C. Wattech Production SRL, în calitate de proprietară asupra imobilului teren cu construcție evidențiat în CF nr. 261703, nr. cad. 261703, situat administrativ în Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, solicită instituirea unui drept de servitute de trecere auto și pietonală pe o lățime de 3 m și o suprafață de 130 mp, având ca fond dominant imobilul înscris în CF nr. 261703, nr. cad. 261703 și ca fond aservit imobilul proprietatea Municipiului Cluj-Napoca înscris în CF nr. 261702, nr. cad. 261702, iar în acest sens depune o documentație cadastrală întocmită de PFA Hanuschi Andrei-Iuliu.

Imobilul cu nr. cad. 261703, proprietatea S.C. Wattech Production SRL, are caracter de loc înfundat, accesul din calea publică - str. Dragoș Vodă, făcându-se fizic pe terenul cu nr. cad. 261702.

Imobilul înscris în CF nr. 261702, constând din teren în suprafață de 1976 mp. și trei construcții, este proprietatea tabulară a Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, cu drept de folosință asupra cotei de 83/778 parte din teren și construcții și a cotei de 297/988 parte din teren în favoarea Direcției de Asistență socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca. Imobilul a fost inclus în domeniul public al municipiului prin HCL nr. 50/2018.

Conform punctelor de vedere transmise de Direcția de Asistență socială și medicală prin act nr. 520916/812/22.10.2020, nr. 658674/812/23.11.2021 și nr. 685959/812/09.12.2021, instituirea servituții de trecere în favoarea imobilului cu nr. cad. 261703, proprietatea S.C. Wattech Production SRL, nu obstrucționează activitățile desfășurate în cadrul Centrului Social de Urgență.

Servituțiile sunt reglementate de art. 755-772 din Codul Civil.

Din interpretarea art. 756 din Codul Civil, dreptul de servitute se poate constitui prin convenție care poate fi cu titlu oneros, important fiind acordul proprietarului fondului dominant și al proprietarului fondului aservit. Convenția de constituire a dreptului de servitute trebuie încheiată în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

Având în vedere prevederile legislative mai sus menționate, ca urmare a solicitării Serviciului Evidență patrimoniu și cadastru din act nr. 535403/453/29.10.2020, societatea a depus un raport de evaluare întocmit la data de 12.03.2021 de către Sipos Ervin-Mahaly evaluator – membru ANEVAR Etos Business, în care valoarea de piață estimată a terenului în suprafață de 130 mp. este de 11.000 Euro.

În baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 241639 încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca la data de 13.04.2021, s-a solicitat societății CLICK EVAL SRL întocmirea unui raport de evaluare având același obiect, în care valoarea de piață a terenului în suprafață de 130 mp. este evaluată la suma de 15.479 Euro și pentru care la nivelul anului 2022 s-a solicitat un raport de evaluare societății NEOCONSULT SRL, în baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 648466/22.07.2022.

În raportul de evaluare depus de societatea NEOCONSULT SRL în septembrie 2022, valoarea justă recomandată aferentă celor 130 mp. este de 17.200 Euro, fără TVA.

Ca urmare a comunicării noii valori aprobate, prin adresa înregistrată sub nr. 847089/2022, societatea Wattech Production SRL își exprimă acordul cu privire la plata sumei de 17.200 Euro plus TVA.

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 în suprafață de 130 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, identificat ca parte din imobilul cu nr. cad. 261702, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. și instituirea unui drept de servitute de trecere auto și pietonală pe suprafața de 130 mp., în sarcina imobilului înscris în CF nr. 261702, nr. cad. 261702, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și în favoarea imobilului înscris în CF nr. 261703, nr. cad. 261703, proprietatea S.C. Wattech Production S.R.L., pentru valoarea de 17.200 euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății.

**PRIMAR,
Emil BOC**



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a însușirii Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 130 mp. identificat ca parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra acestuia

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 883234 din data de 23.11.2022, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 130 mp. identificat ca parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra acestuia,

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

Din perspectiva tehnică, arătăm următoarele:

S.C. Wattech Production SRL, în calitate de proprietară asupra imobilului teren cu construcție evidențiat în CF nr. 261703, nr. cad. 261703, situat administrativ în Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, solicită instituirea unui drept de servitute de trecere auto și pietonală pe o lățime de 3 m. și o suprafață de 130 mp, având ca fond dominant imobilul înscris în CF nr. 261703, nr. cad. 261703 și ca fond aservit imobilul proprietatea Municipiului Cluj-Napoca înscris în CF nr. 261702, nr. cad 261702, iar în acest sens depune o documentație cadastrală întocmită de PFA Hanuschi Andrei-Iuliu.

Imobilul cu nr. cad. 261703, proprietatea S.C. Wattech Production SRL, are caracter de loc înfundat, accesul din calea publică - str. Dragoș Vodă, făcându-se fizic pe terenul cu nr. cad. 261702.

Imobilul înscris în CF nr. 261702, constând din teren în suprafață de 1976 mp. și trei construcții, este proprietatea tabulară a Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, cu drept de folosință asupra cotei de 83/778 parte din teren și construcții și a cotei de 297/988 parte din teren în favoarea Direcției de Asistență socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin Hotărârea nr. 413/2009, modificată prin Hotărârea nr. 41/2010, a fost aprobată darea în folosință gratuită, Direcției de Asistență Socială, a spațiului cu suprafața utilă de 249,2 mp. și a terenului în suprafață totală de 594 mp. din imobilul situat în str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca, care ulterior au fost incluse în domeniul public al municipiului prin Hotărârea nr. 50/2018.

Prin act nr. 520916/812/22.10.2020, Direcția de Asistență socială și medicală comunică faptul că instituirea servituții de trecere în favoarea imobilului cu nr. cad. 261703, nu perturbă activitățile de la Centrul Social de urgență, prin act nr. 658674/812/23.11.2021, comunică următoarea concluzie: „ în cazul unei viitoare extinderi,

servitutea de trecere propusă în favoarea imobilului înscris în CF nr. 261703, nr. cad. 261703, proprietatea S.C. Wattech Production SRL, nu obstrucționează activitățile desfășurate în cadrul Centrului Social de Urgență”, iar prin act nr. 685959/812/09.12.2021, comunică următorul răspuns la solicitarea privind argumentele în baza cărora fundamentează această concluzie:

„1. S.C. Wattech Production SRL nu are altă variantă pentru acces auto și pietonal la imobilul deținut în proprietate înscris în CF nr. 261703, nr. cad. 261703.

2. Suprafața de teren de 130 mp, indicată și solicitată de către S.C. Wattech Production SRL pentru instituirea dreptului de servitute, este folosită și în prezent de către aceasta pentru acces auto și pietonal.

3. Vă informăm că această suprafață de teren este folosită pentru acces auto și la deservirea Centrului Social de Urgență.

4. În ipoteza unei viitoare extinderi a Centrului Social de Urgență este necesar ca această suprafață de teren să rămână cu destinația actuală, adică cu dreptul de servitute în favoarea imobilului înscris în CF 261703, nr. cad. 261703, proprietatea S.C. Wattech Production SRL, cât și pentru deservirea Centrului Social de Urgență.

În concluzie instituirea dreptului de servitute pentru S.C. Wattech Production SRL considerăm că nu obstrucționează activitățile desfășurate în cadrul Centrului Social de Urgență.”

Menționăm că imobilul cu nr. cad. 261703 (nr. topo 7394/1/2), având ca proprietar actual S.C. Wattech Production SRL, a rezultat din parcelarea imobilului cu nr. topo 7394/1 în baza documentației însușite prin HCL 341/2009 și a fost înstrăinat fostului proprietar S.C. G&R Mecanic SRL de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, prin Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1323/2010 încheiat în baza Legii nr. 550/2002, a Hotărârilor nr. 407/2005 și nr. 236/2009 și a Contractului de vânzare cumpărare nr. 64/2005, modificat prin actul adițional nr. 1/2008.

Din interpretarea art. 756 din Codul Civil, dreptul de servitute se poate constitui prin convenție care poate fi cu titlu oneros, important fiind acordul proprietarului fondului dominant și al proprietarului fondului aservit. Convenția de constituire a dreptului de servitute trebuie încheiată în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

Având în vedere prevederile legislative mai sus menționate, ca urmare a solicitării Serviciului Evidență patrimoniu și cadastru din act nr. 535403/453/29.10.2020, societatea a depus un raport de evaluare întocmit la data de 12.03.2021 de către Sipos Ervin-Mahaly evaluator – membru ANEVAR Etos Business, în care valoarea de piață estimată a terenului în suprafață de 130 mp. este de 11.000 Euro.

În baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 241639 încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca la data de 13.04.2021, s-a solicitat societății CLICK EVAL SRL întocmirea unui raport de evaluare având același obiect, în care valoarea de piață a terenului în suprafață de 130 mp. este evaluată la suma de 15.479 Euro și pentru care la nivelul anului 2022 s-a solicitat un raport de evaluare societății NEOCONSULT SRL, în baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 648466/22.07.2022.

În raportul de evaluare depus de societatea NEOCONSULT SRL în septembrie 2022, valoarea justă recomandată aferentă celor 130 mp. este de 17.200 Euro, fără TVA.

Prin Referatul nr. 731849/453/09.09.2022, autoritatea locală a aprobat continuarea procedurii de instituire a dreptului de servitute de trecere auto și pietonală pe o lățime de 3 m și o suprafață de 130 mp., pe terenul aflat în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca, respectiv întocmirea unui proiect HCL de însușire a documentației tehnice și a raportului de evaluare extern întocmit de NEOCONSULT SRL, pentru o valoare de 17.200 Euro, fără TVA, în cazul în care solicitantul acceptă noua valoare.

Ca urmare a comunicării noii valori aprobate, prin adresa înregistrată sub nr.

847089/2022, societatea Wattech Production SRL își exprimă acordul cu privire la plata sumei de 17.200 Euro plus TVA.

Din perspectiva situației juridice a imobilului, arătăm următoarele:

Conform situației transmise de Serviciul Revendicări, fond funciar și R.A. prin act nr. 691273/304/24.08.2022, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, identificat cu nr. topo 7394, nu a fost revendicat în temeiul Legii nr. 10/2001 și nici în baza legilor fondului funciar.

Prin act nr. 691141/303/29.08.2022 Serviciul Contencios comunică faptul că pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, este înregistrat dosarul cu nr. 22260/211/2021, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, cu termen de judecată la data de 6.09.2022, reclamantă Drumul Nou Societate Cooperativă Meșteșugărească, având ca obiect uzucapiune și că a fost înregistrată la Primăria Cluj-Napoca cererea de modificare a cererii de judecată nr. 508168/2022.

Modificarea cererii de chemare în judecată depusă la Judecătoria Cluj-Napoca în data de 28.04.2022, vizează dobândirea de către reclamantă a dreptului de proprietate asupra construcțiilor C1, C4 și a suprafeței de 85,8 mp din construcția C3, înscrise în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și dobândirea dreptului de folosință asupra suprafețelor de teren aferente acestor construcții. Din punct de vedere al Direcției Patrimoniul municipiului și Evidența Proprietății, litigiul nu afectează terenul pe care se instituie servitutea.

Cauza a primit un nou termen de judecată în data de 7 februarie 2023.

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

Din 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.

2.) Noul Cod civil, potrivit căruia:

Art. 755 Noțiune

(1) Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar.

(2) Utilitatea rezultă din destinația economică a fondului dominant sau constă într-o sporire a confortului acestuia.

Art. 756 Constituirea servituții

Servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.

„ *Comentariu 1. Constituire prin act juridic.* Dreptul de servitute se poate constitui prin act juridic, înțelegând prin acesta convenție sau testament. Convenția poate fi cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, important fiind acordul proprietarului fondului dominant și al proprietarului fondului aservit. Cu toate acestea, fiind necesară exprimarea voinței celor doi proprietari, servitutea nu se poate constitui prin act juridic unilateral, cu excepția testamentului. (...) Astfel, în prezent, în raport cu dispozițiile art. 1244 NCC, în materie de carte funciară, convenția de constituire sau transmitere a dreptului de servitute trebuie

încheiată în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.”

ART. 765 Regulile privind exercitarea și conservarea servituții

(1) În lipsa vreunei prevederi contrare, proprietarul fondului dominant poate lua toate măsurile și poate face, pe cheltuiala sa, toate lucrările pentru a exercita și conserva servitutea.

ART. 768 Obligația de a nu agrava situația fondului aservit

Proprietarul fondului dominant nu poate agrava situația fondului aservit și nu poate produce prejudicii proprietarului fondului aservit prin exercitarea servituții.

Art. 861 Caracterele dreptului de proprietate publică

(1) Bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și inesesizabile.

(2) Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile.

(3) În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.

Art. 862 Limitele exercitării dreptului de proprietate publică

(1) Dreptul de proprietate publică este susceptibil de orice limite reglementate de lege sau de prezentul cod pentru dreptul de proprietate privată, în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate.

(2) Incompatibilitatea se constată prin acordul dintre titularul proprietății publice și persoana interesată sau, în caz de divergență, pe cale judecătorească.

(3) În aceste cazuri, persoana interesată are dreptul la o justă și promptă despăgubire din partea titularului proprietății publice.

ART. 1.244 Forma cerută pentru înscrierea în cartea funciară

În afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară.

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

(6) Atunci când înscrierea privește o servitute pentru care imobilul constituie fond dominant, în descrierea operațiunii înscrise se va indica natura servituții, prin arătarea obiectului acesteia.

(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.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local, astfel:

(1) - Însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren în suprafață de 130 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, identificat ca parte din imobilul cu nr. cad. 261702, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în folosința Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu

public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

- Raportul de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din hotărâre.

(2) - Aprobarea instituirii unui drept de servitute de trecere auto și pietonală pe suprafața de 130 mp., în sarcina imobilului înscris în CF nr. 261702, nr. cad. 261702, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și în favoarea imobilului înscris în CF nr. 261703, nr. cad. 261703, proprietatea S.C. Wattech Production S.R.L., conform Anexei 2 ce face parte integrantă din hotărâre.

- Aprobarea înscrierii în cartea funciară a dreptului de servitute de trecere aprobat.

- Titularul dreptului de servitute are obligația de a efectua, pe cheltuiala sa, toate lucrările necesare amenajării, întreținerii și conservării servituții.

- Proprietarul fondului dominant are obligația de a nu agrava situația fondului aservit și nu poate produce prejudicii proprietarului fondului aservit prin exercitarea servituții.

(3) - Aprobarea valorii de 17.200 euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății, reprezentând contravaloarea servituții de trecere instituită.

- Plata sumei aprobate va fi efectuată de către proprietarul imobilului cu nr. cad. 261703, la cursul BNR din data plății, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

(4) - Mandatarea unui reprezentant al autorității locale pentru semnarea contractului de constituire a dreptului de servitute de trecere, în forma autentică.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

P. Șef serviciu, Mihaela Miron

Șef birou, Corneliu Popoviciu

Întocmit, Cons. Steliana Turdean

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

24.11.2022

CARTE FUNCİARĂ NR. 261703
COPIE

Carte Funciară Nr. 261703 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261703	300	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	261703-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:268 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 ATELIER

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33247 / 18/03/2010		
Act Administrativ nr. 341, din 07/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUN CLUJ NAPOCA (sentinta civila nr. 570/26-01-1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ,dos nr 11618/1961; act administrativ nr. 446/06-10-2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA,inscris sub semnatura privata nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCPI CJ NP;; act administrativ nr. 413/08-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN.CLUJ);;		
B1	Se înființează cartea funciara 261703 a imobilului cu numarul cadastral 261703/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 256812 inscris in cartea funciara 24517 (identificator electronic 256812);	A1, A1.2
Sentinta Civila nr. 570, din 26/01/1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ (dos nr 11618/1961);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEL. 111/1951, dobandit prin Lege; cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SFATUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ 2) STATUL ROMÂN, în adm op a <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 1042 din 05-MAR-62; pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 1042 din 05-MAR-62;</i>	A1, A1.2
Act Administrativ nr. 446, din 06/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA (inscris sub semnatura privata nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCPI CJ NP);;		
B3	--se actualizează datele imobilului prin atribuirea de nr. cad. 256812,256812-C1,256812-C2,256812-C3 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 114115 din 30-OCT-09; pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 114115 din 30-OCT-09;</i>	A1, A1.2
65062 / 07/06/2010		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare Aut cu nr 1323 din, din 04/06/2010 emis de BNP PETREAN LIVIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC G & R MECANIC S.R.L	A1, A1.2 / B.5, B.6
154417 / 27/08/2018		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE RADIERE, din 13/08/2018 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; Act Administrativ nr. RAPORT ADMINISTRATOR, din 03/08/2018 emis de ROGOBETE CONSTANTIN,ROGOBETE CATALIN MIHAI; Act Administrativ nr. DOSAR NR 94052,REZOLUTIA NR 23167/10.08.2018, din 09/08/2018 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 56/100, cota initiala 56/100 1) ROGOBETE CONSTANTIN	/ B.9 A1, A1.2

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 44/100, cota initiala 44/100 1) ROGOBETE CATALIN MIHAI	/ B.9 A1, A1.2
205211 / 08/11/2018		
Act Notarial nr. 2371, din 07/11/2018 emis de Marga Amalia Nicoleta;		
B7	se noteaza antecontractul de vanzare cumparare autentificat sub nr. 2371/07.11.2018 NP AMALIA MARGA incheiat intre ROGOBETE CONSTANTIN si ROGOBETE CATALIN MIHAI in calitate de promitenți vânzatori si SOCIETATEA WATTECH PRODUCTION SRL in calitate de promitenți cumpărători, privind imobilul de sub A11	/ B.8 A1, A1.2
11683 / 23/01/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 153, din 22/01/2019 emis de Marga Amalia Nicoleta;		
B8	Se radiază notarea de sub B7	A1, A1.2
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) WATTECH PRODUCTION SRL , CIF:30435058	A1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
33247 / 18/03/2010		
Act Administrativ nr. 413, din 08/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN.CLUJ;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 83/778, cota initiala 83/778 1) DIRECTIA DE ASISTENȚA SOCIALA ORGANIZATA CA SERVICIU PUBLIC IN SUBORDINEA CONSILIULUI LOACL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 109409 din 21-OCT-09; pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 109409 din 21-OCT-09; Radiata prin cererea nr.46293/20.04.2010, act nr.40/16.02.2010</i>	A1, A1.2
46283 / 20/04/2010		
Act Administrativ nr. 40, din 16/02/2010 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA (Hotararea nr. 341/07.07.2009 emisa de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA, documentatie cadastrala nr. 132202/11.12.2009, Hotararea nr. 41/16.02.2010 emisa de CONSILIUL LOCAL CLUJ);		
C2	- se rectifică înscrierea privind radierea dreptului de folosinta de sub C1 strecurata la dosar 33247/2010	A1, A1.2

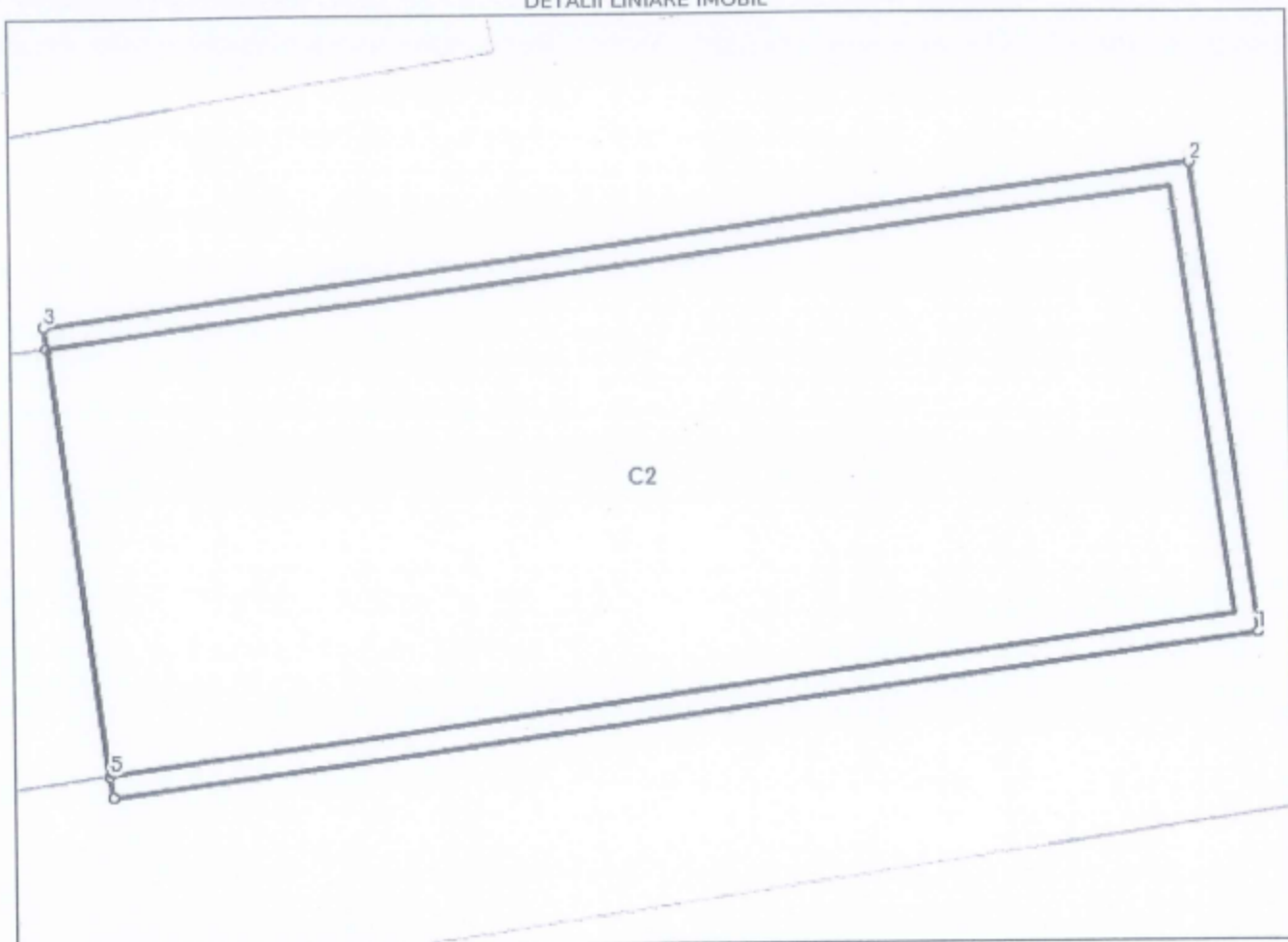
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261703	300	

* 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	curti constructii	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.2	261703-C2	construcții industriale și edilitare	268	Cu acte	S. construita la sol: 268 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 ATELIER

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.048
2	3	27.15
3	4	0.501

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	10.051
5	6	0.504
6	1	27.15

** 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.

Neutilizabil în Circuitul
Civil




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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 261702 Cluj-Napoca

Nr. cerere	239753
Ziua	10
Luna	11
Anul	2022
Cod verificare 100120902444	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	261702	1.976	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	261702-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:446 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 2 ATELIERE, 2 MAGAZII, 1 CAMERA
A1.3	261702-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:335 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
A1.4	261702-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:13 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPENDINTE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33247 / 18/03/2010 Act Administrativ nr. 341, din 07/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUN CLUJ NAPOCA (sentinta civila nr. 570/26-01-1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ, dos nr 11618/1961; act administrativ nr. 446/06-10-2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, in scris sub semnatura privata nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCPI CJ NP;; act administrativ nr. 413/08-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN.CLUJ);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 261702 a imobilului cu numarul cadastral 261702/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 256812 in scris in cartea funciara 24517 (identificator electronic 256812);	A1, A1.1, A1.3, A1.4
Sentinta Civila nr. 570, din 26/01/1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ (dos nr 11618/1961);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEL. 111/1951, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, domeniul public, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, in scrisa prin inchierea nr. 1042 din 05-MAR-62;	A1, A1.1, A1.3, A1.4 / B.4
Act Administrativ nr. 446, din 06/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA (in scris sub semnatura privata nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCPI CJ NP);		
B3	--se actualizează datele imobilului prin atribuirea de nr. cad. 256812,256812-C1,256812-C2,256812-C3 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, in scrisa prin inchierea nr. 114115 din 30-OCT-09;	A1, A1.1, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
33247 / 18/03/2010 Act Administrativ nr. 413, din 08/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN.CLUJ;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 83/778 1) DIRECTIA DE ASISTENȚA SOCIALA ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC IN SUBORDINEA CONSILIULUI LOACL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	A1, A1.1, A1.3, A1.4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 109409 din 21-OCT-09;	
46278 / 20/04/2010	
Act Administrativ nr. 41, din 16/02/2010 emis de CONS LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTĂ drept de folosință gratuită asupra terenului în suprafață de 594 mp, dobandit prin Lege, cota actuala 297/988	A1
1) DIRECȚIA DE ASISTENȚA SOCIALĂ ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC ÎN SUBORDINEA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	

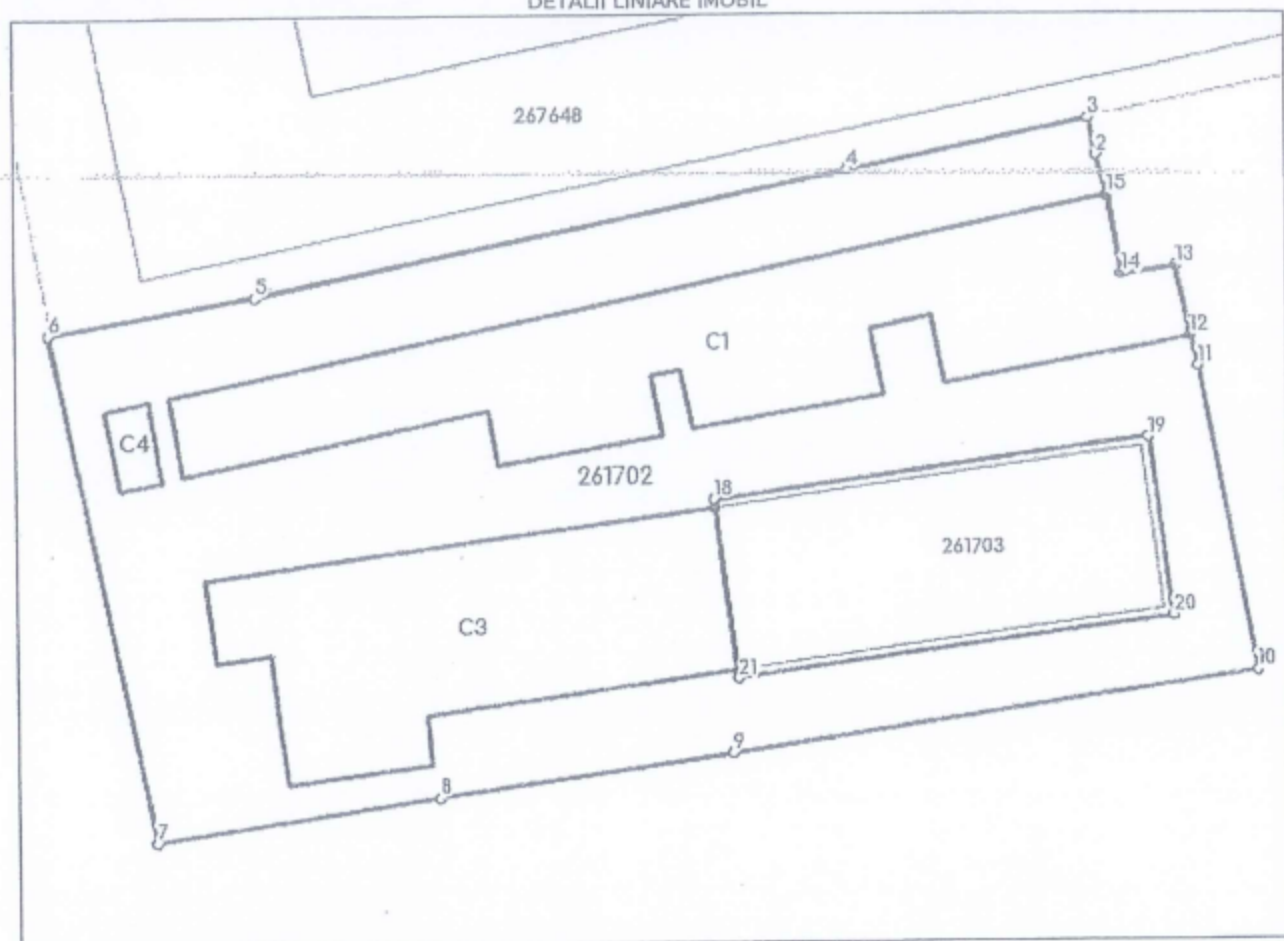
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261702	1.976	

* 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	1.976	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	261702-C1	construcții industriale și edilitare	446	Cu acte	S. construită la sol:446 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 2 ATELIERE, 2 MAGAZII, 1 CAMERA
A1.3	261702-C3	construcții industriale și edilitare	335	Cu acte	S. construită la sol:335 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
A1.4	261702-C4	construcții anexa	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPENDINTE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	---------------------	---------------	---------------	---------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.569	2	3	2.302
3	4	15.393	4	5	37.781
5	6	12.766	6	7	31.797
7	8	17.862	8	9	18.348
9	10	32.844	10	11	19.037
11	12	1.896	12	13	4.342
13	14	3.335	14	15	4.932
15	16	37.109	16	17	10.051
17	18	0.501	18	19	27.15
19	20	11.048	20	21	27.15
21	1	0.504			

** 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.

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

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

Data și ora generării,

10/11/2022, 12:02

Magdalena DOBRAI
 Consilier

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind darea în folosință gratuită a spațiului cu suprafața utilă de 249,20 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, aflat în administrarea Consiliului local, în vederea desfășurării activității Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca

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

Examinând proiectul de hotărâre privind darea în folosință gratuită a spațiului cu suprafața utilă de 249,20 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, aflat în administrarea Consiliului local, în vederea desfășurării activității Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 174505/452.1/01.09.2009 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune darea în folosință gratuită a spațiului cu suprafața utilă de 249,20 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, aflat în administrarea Consiliului local, în vederea desfășurării activității Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

Reținând prevederile art. 17 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă darea în folosință gratuită, din patrimoniul municipiului Cluj-Napoca, Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, pe durata desfășurării activității, a spațiului cu suprafața utilă de 249,20 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, identificat cu nr. topo 7394/1, înscris în C.F nr. 24517 Cluj, cu valoare de inventar de 1.043.060,96 lei.

Art. 2. Imobilul va fi dat în folosință gratuită în baza unui protocol de predare-primire.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Direcția de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.



Președinte de ședință,
Dr. László Attila

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Dr. Aureoia Târmure

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind completarea Hotărârii nr. 413/2009 (darea în folosință gratuită a spațiului cu suprafața utilă de 249,20 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, aflat în administrarea Consiliului local, în vederea desfășurării activității Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind completarea Hotărârii nr. 413/2009 (darea în folosință gratuită a spațiului cu suprafața utilă de 249,20 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, aflat în administrarea Consiliului local, în vederea desfășurării activității Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca) – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 28331/45/09.02.2009 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune completarea Hotărârii nr. 413/2009 (darea în folosință gratuită a spațiului cu suprafața utilă de 249,20 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, aflat în administrarea Consiliului local, în vederea desfășurării activității Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca);

Reținând prevederile art. 17 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se completează art. 1 al Hotărârii nr. 413/2009, în sensul dării în folosință gratuită, din patrimoniul municipiului Cluj-Napoca, Direcției de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, pe durata desfășurării activității și a terenului în suprafață totală de 594 mp. (ce include și cota de 83/778 aferentă construcției date în folosință gratuită), identificat cu nr. topo 7394/1/1 (nr. cadastral 261702), înscris în C.F nr. 261702 Cluj-Napoca, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38.

Art. II. Celelalte prevederi ale hotărârii rămân neschimbate.

Art. III. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Direcția de Asistență Socială organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.



Președinte de ședință,
Adrian Popa

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Tarmure

6831



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ

CUI: 22970653, Cluj-Napoca, 400133, Piața Unirii nr. 1, Tel: 0264-599316,

<http://www.primariaclujnapoca.ro> <http://dasmclujnapoca.ro>, contact@dasmclujnapoca.ro

CENTRUL SOCIAL DE URGENȚĂ

Telefon: 0371007790

E-mail: csu@dasmclujnapoca.ro

Nr. 658674/812/23.11.2021

Steliana T
23.11.2021
[Signature]

Către,

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Referitor la adresa cu nr.431334/453/11.11.2021, prin care ne solicitați punctul de vedere cu privire la instituirea unei servituți de trecere pe terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr.36-38, aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, servitute cerută de către S.C.Wattech Production SRL, vă comunicăm următoarele:

- în cazul unei viitoare extinderi, servitutea de trecere propusă în favoarea imobilului înscris în CF 261703, nr. cad.261703, proprietatea S.C.Wattech Production SRL, nu obstrucționează activitățile desfășurate în cadrul Centrului Social de Urgență.

ȘEF CENTRU,
ALEXANDRU PLOSCAR

108

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ
CENTRUL SOCIAL DE URGENȚĂ

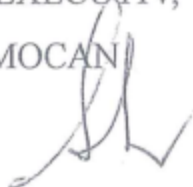
Nr.520.916/812/22.10.2020

Către,

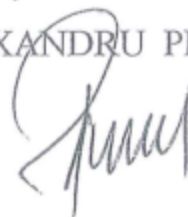
Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății
Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru

Referitor la Nota internă cu nr. 493103/453/08.10.2020 prin care ne solicitați punctul de vedere în ceea ce privește instituirea servituții de trecere asupra imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF 261702 Cluj-Napoca, nr. cad. 261702, proprietar Municipiului Cluj-Napoca, în favoarea imobilului înscris în CF 261703 Cluj-Napoca, nr. cad. 261703, proprietar SC WATTECH PRODUCTION SRL, vă comunicăm faptul că a instituirea servituții de trecere nu perturbă activitățile de la Centrul Social de Urgență.

DIRECTOR EXECUTIV,
AUREL MOCAN



ȘEF CENTRU,
ALEXANDRU PLOSCAR



Red. 2 ex.A.P.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ

CUI: 22970653, Cluj-Napoca, 400133, Piața Unirii nr. 1, Tel: 0264-599316,

<http://www.primariaclužnapoca.ro> <http://dasmclujnapoca.ro>, contact@dasmclujnapoca.ro

CENTRUL SOCIAL DE URGENȚĂ

Telefon: 0371007790

E-mail: csu@dasmclujnapoca.ro

Nr.685959/812/09.12.2021

Steliana T.
09.12.2021
[Signature]

Către,

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Referitor la Adresa nr.431334/453/26.11.2021, prin care ne solicitați punctul de vedere cu privire la instituirea unui drept de servitute pe terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă, nr.36-38, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, servitute cerută de către S.C.Wattech Production SRL, vă comunicăm următoarele:

1. S.C.Wattech Production SRL nu are altă variantă pentru acces auto și pietonal la imobilul deținut în proprietate înscris în CF nr. 261703, nr. cad.261703.
2. Suprafața de teren de 130 mp, indicată și solicitată de către S.C.Wattech Production SRL pentru instituirea dreptului de servitute, este folosită și în prezent de către aceasta pentru acces auto și pietonal.
3. Vă informăm că această suprafață de teren este folosită pentru acces auto și la deservirea Centrului Social de Urgență.
4. În ipoteza unei viitoare extinderi a Centrului Social de Urgență este necesar ca această suprafață de teren să rămână cu destinația actuală, adică cu dreptul de servitute în favoarea imobilului înscris în CF 261703, nr. cad.261703, proprietatea S.C.Wattech Production SRL, cât și pentru deservirea Centrului Social de Urgență.

În concluzie instituirea dreptului de servitute pentru S.C.Wattech Production SRL considerăm că nu obstrucționează activitățile desfășurate în cadrul Centrului Social de Urgență.

DIRECTOR EXECUTIV
AUREL MOCAN

ȘEF CENTRU,
ALEXANDRU PLOSCAR



Informatii document

Circulatie

Conexe

Comentarii

Detalii arhiva

Distributie

Fisiere

Fisierele atasate la numarul 847089 / 2022

Denumire	Descriere	Tip document	Data	Utilizatorul	Drepturi	Sterge	Editabil	Istoric
847089.1.pdf		-	04.11.2022	Pompilia Cenan	-	-	-	-
847089.1.pdf		-	04.11.2022	Pompilia Cenan	-	-	-	-

 Răspuns tuturor |  Ștergere Nedorit | 



raspuns la adresei dumneavoastra nr. 744887/453/16.09.2022,




Virgiliu Muresan Aurelian <



 Răspundeți tuturor | 

Azi, 13:53

registratura 

Inbox



Răspuns Primărie_Drag... 

300 KO

 Afișați-le pe toate (1 atașări (300 KO)) Descărcați

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

Subscrisa, societatea WATTECH PRODUCTION SRL, cu sediul în Fizeșul Gherlii, nr. 134, jud. Cluj, fiind înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/1898/16.02.2012, având CUI 30435058, email office@wattech.ro, prin reprezentant legal Virgiliu Aurelian Mureșan, în calitate de administrator,

În considerare:

- cererii formulate de către societatea subscrisă privind instituirea unui drept de servitute de trecere auto și pietonală pe o suprafață de 130 mp, având ca fond dominant imobilul înscris în CF nr. 261703, nr. cad. 261703 și ca fond aservit imobilul proprietatea Municipiului Cluj-Napoca înscris în CF nr. 261702, nr. cad 261702;
- Adresei dumneavoastră nr. 744887/453/16.09.2022,

Formulăm prezentul

RĂSPUNS

Prin care înțelegem să acceptăm valoarea identificată și, în consecință, solicitată de către instituția dvs. cu titlu de despăgubirea pentru terenul în suprafață de 130 mp afectat de servitute.

Astfel, prin prezenta înțelegem să ne exprimăm acordul în ceea ce privește încheierea contractului având drept obiect constituirea de servitute asupra terenului anterior amintit și, de asemenea, să ne luăm angajamentul de a plăti sulta în cuantum de 17.200 Euro plus TVA.

Cu stimă,

Societatea WATTECH PRODUCTION SRL

Prin administrator MUREȘAN VIRGILIU AURELIAN
MUREȘAN
VIRGILIU-
AURELIAN
Semnat digital de
MUREȘAN VIRGILIU-
AURELIAN
Data: 2022.11.04
13:51:52 +02'00'

Re: COMANDA 1

De la: Marius Sufana | Neoconsult Valuation (marius.sufana@neoconsult.ro)

Către: primariacjad@yahoo.com

Dată: miercuri, 9 noiembrie 2022, 10:49 EET

Buna ziua,

Aveti acceptul nostru.

O zi frumoasa,

MARIUS ȘUFANĂ

Coordonator Regional

Neoconsult Valuation | NeoRES

Cluj-Napoca Office | str. Deva, nr. 1-7, ap.3

M: 0786.130.650 | T/F: 021.367.49.30

@: marius.sufana@neoconsult.ro

W: www.neoconsult.ro, www.neores.ro, [facebook](#), [linkedin](#)

Tranzactionati imobiliare?

Ne-am bucura sa colaboram prin departamentul nostru specializat pe proprietati comerciale, industriale si birouri:
<https://www.neores.ro>.

Cu bine,

Echipea Neoconsult Valuation

On 11/9/2022 10:43 AM, Primaria Cluj wrote:

Bună ziua,

Referitor la Raportul de evaluare cu privire la terenul din str.Dragoș Vodă nr. 36-38, Nota de comandă nr. 1, poz. 4, vă solicităm acordul cu privire la confidențialitate deoarece este necesar într-un proiect HCL,

Mulțumim

Pe joi, 13 octombrie 2022, 11:05:34 EEST, Marius Sufana | Neoconsult Valuation
<marius.sufana@neoconsult.ro> a scris:

Buna ziua,

Prin prezentul mesaj confirmam acordul nostru de a utiliza raportul in relatia dvs cu persoane terțe, mai putin in instante de judecata.

Cu consideratie,

MARIUS ȘUFANĂ

Coordonator Regional

Neoconsult Valuation | NeoRES

Cluj-Napoca Office | str. Deva, nr. 1-7, ap.3

M: 0786.130.650 | T/F: 021.367.49.30

@: marius.sufana@neoconsult.ro

W: www.neoconsult.ro, www.neores.ro, [facebook](#), [linkedin](#)