

1-144 pag.

22 / 4.04. 2023

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii nr. 49/1996, așa cum a fost modificată
prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006
(modificare beneficiar contract de concesiune și completare cu nr. C.F. și nr. topo.)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 49/1996, așa cum a fost
modificată prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 432373/1/29.03.2023 al primarului municipiului
Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 433171/451/29.03.2023 al Direcției Patrimoniul
municipiului și evidența proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se
propune modificarea Hotărârii nr. 49/1996, așa cum a fost modificată prin Hotărârile nr. 29/1996 și
nr. 337/2006;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 87 alin. (5), ale art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), ale
art. 307 alin. (1), (4) și (5), ale art. 325 și ale art. 362 alin. (3) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul
administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 871, ale art. 872, ale art. 873 alin.
(1), ale art. 1166, ale art. 1170, ale art. 1243 și ale art. 1267 din Legea nr. 287/2009 privind Codul
Civil, republicată, ale art. 284 din Ordinul 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și
înscrisere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art. 26 alin. 1 din H.G. nr. 525/1996 pentru
aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale art. 4 lit. a) din O.G. nr. 43 privind
Regimul drumurilor, republicată, ale Anexei 2 – Indicatori urbanistici din Legea nr. 350/2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 28
alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările
ulterioare, ale Raportului de evaluare nr. NCV: 4645/19.10.2022, ale Adresei
nr. 864834/451/16.11.2022 și ale Declarației notariale autentificată prin Încheierea nr. 199 din
27.01.2023, de notar public Popa Ionuț-Florin;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. I. (1) Se aprobă modificarea Art. 1 al Hotărârii nr. 49/1996, astfel cum a fost
modificată prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006, în sensul suplimentării suprafeței
concesionate de 600 mp. cu o suprafață de teren de 248 mp. identificată ca parte din terenul înscris
în C.F. nr. 338021 Cluj-Napoca, reprezentând proiecția la sol a construcției executată în baza
A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001 înscrisă în C.F. nr. 266899 Cluj-Napoca
(Nr. C.F. vechi 145155), cu următoarele obligații corelative pentru concesionar, în conformitate cu
Declarația notarială autentificată prin Încheierea nr. 199 din 27.01.2023, de notar public Popa
Ionuț-Florin:

(a) Să execute lucrări de investiții/modernizare a terenului în suprafață de 248 mp., similar
soluției constructive din proiectul „Modernizare Parc I.L. Caragiale”;

(b) Să asigure caracterul public al terenului în suprafață de 248 mp. în ceea ce privește
circulația, precum și toate lucrările de întreținere/reparații;

(c) Să permită, la solicitarea concedentului, sau de către prepușii acestuia, pe toată durata
derulării contractului de concesiune, executarea oricăror lucrări de utilitate publică pe terenul în
suprafață de 248 mp., altele decât cele prevăzute la litera a) și b), cu condiția ca aceste lucrări să nu

afecteze clădirea aflată în proprietatea Băncii Transilvania S.A., respectiv funcția acesteia.

(2) Terenul ce face obiectul suplimentării este identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Se aprobă valoarea totală a redevenței pentru suprafața de 248 mp. în sumă de 416.838 EURO, ce va fi achitată în termen de 5 ani. Plata se va efectua în lei, la cursul de echivalare lei/euro a Băncii Naționale a României, pentru ziua plății.

Art. III. Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 48/1996, așa cum a fost modificată prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006, rămân neschimbate.

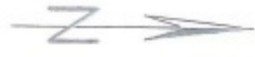
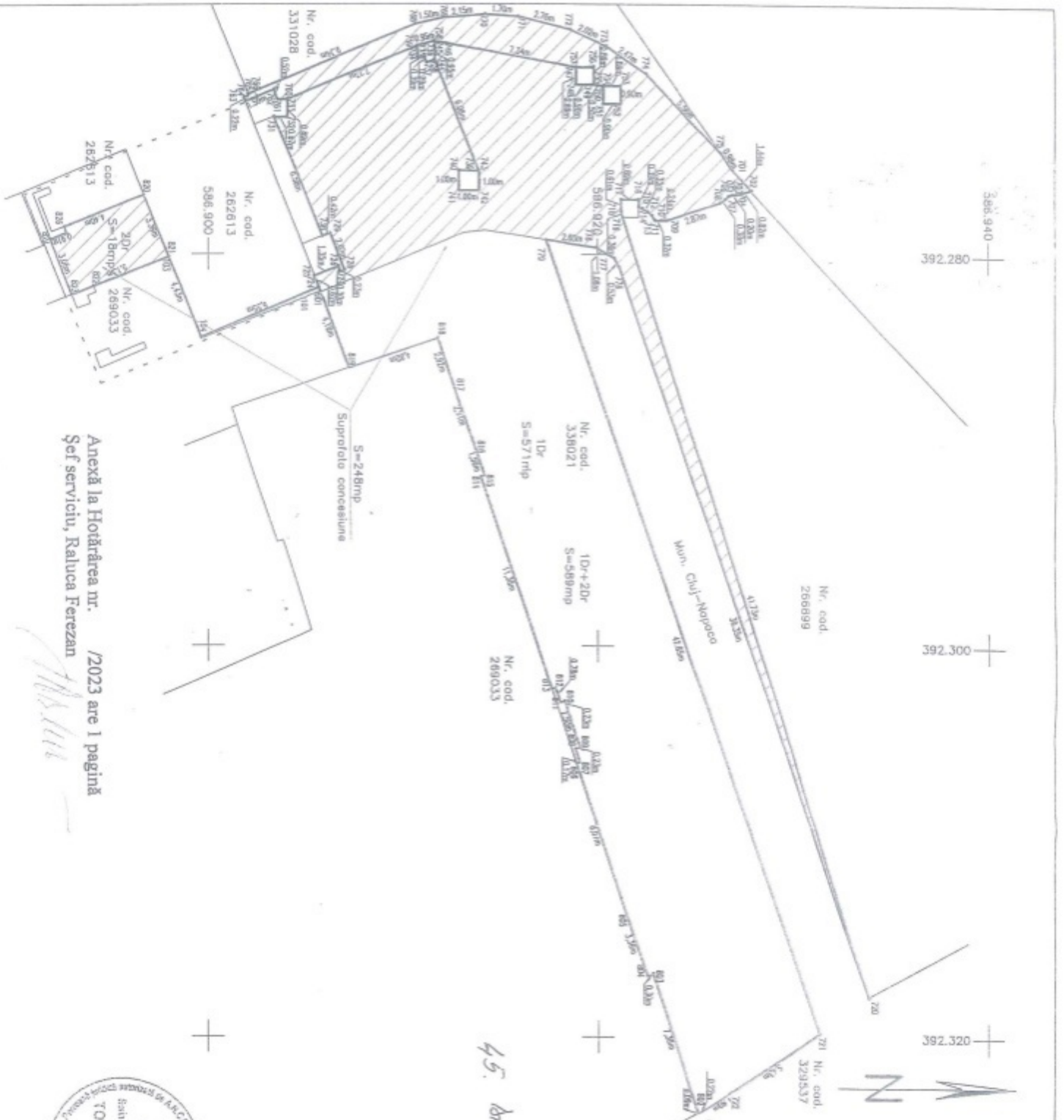
Art. IV. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,
.....

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:200



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
338021	589mp	Str. Octavian Petreschi jud. Cluj

A. DATE REFERENTIALE LA TEREN		
Cartea Funciara nr.	338021	UAT
		CLUJ-NAPOCA
Nr.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1.	Drum	571
2.	Drum	18
Total		589

B. DATE REFERENTIALE LA CONSTRUCTII		
Cod constructii	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total		

45. birsina

Proiectul la sol a fost realizat pe baza a planului de constructii care este pe planul de situatiune. At viza este necesara pentru a se putea realiza constructiile de constructii.

Arhitect: [Signature]

Anexă la Hotărârea nr. /2023 are 1 pagină
Şef serviciu, Raluca Ferezan

Topograf: TOPOGEN SERV SRL
 Nr. autorizatiei: 2022/1047
 Nr. autorizatiei de constructii: 2022/1047

CLASA 8
 CLASA 8
 CLASA 8

Confirmăm executarea proiectului de amplasament si delimitare a terenului, conform planului de constructii si documentatiilor cadastrale si corespundentele acestora cu realitatea din teren.

Inspector
 Semnatura si perota
 Stampinga BOP1

Confirmam introducerea in cartea funciara a terenului si atribuirea numerului cadastral.

REFERAT DE APROBARE

**privind modificarea Hotărârii nr. 49/1996, așa cum a fost modificată
prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006
(modificare beneficiar contract de concesiune și completare cu nr. C.F. și nr. topo.)**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Hotărârea nr. 49/1996 a aprobat concesiunea, prin încredințare directă, a terenului în suprafață de 360 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. George Barițiu nr. 1, cu nr. topo. 797, în favoarea R.A. ROMTELECOM, pentru realizarea obiectivului Sediul Direcției de Telecomunicații Cluj.

Hotărârea a fost materializată prin încheierea Contractului de concesiune nr. 12595/3.04.1996.

Prin Hotărârea nr. 29/18.07.1996, a fost suplimentat terenul concesionat cu o suprafață de 240 mp., încheindu-se Actul adițional nr. 28504/29.07.1996.

Construcția a fost edificată în baza A.C. nr. 918/18.07.1997 și A.C. nr. 1803/16.08.2001.

În urma înstrăinării prin Contractul de vânzare-cumpărare, autentificat prin Încheierea nr. 3905 din 7.12.2005, de notar public Buta Mariana, a imobilului cu destinația de sediu al Direcției de Telecomunicații Cluj, a fost adoptată Hotărârea nr. 337/9.05.2006, astfel că beneficiar al terenului concesionat în suprafață de 600 mp., înscris în C.F. nr. 145155 Cluj-Napoca cu nr. topo. 796/2, 797/2, a devenit Banca Transilvania S.A., încheindu-se astfel Actul adițional nr. 3/38443/42 din data de 15.05.2006.

Prin Actul nr. 704756/45/25.08.2022, Banca Transilvania S.A. solicită suplimentarea suprafeței de 600 mp. concesionată conform Contractului de concesiune nr. 12595/3.04.1996, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale, cu 248 mp. parte din terenul în suprafață de 589 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, jud. Cluj, înscris în C.F. 338021 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 338021, reprezentând amprenta la sol a construcției executate pe piloni în baza A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de TOPOGEN SERV S.R.L., înaintând totodată Raportul de evaluare nr. NCV: 88847/9.08.2022 întocmit de către EVAL TRANSILVANIA CONSULTING conform căruia valoarea totală a redevenței pentru suprafața de 248 mp. este de 331.368 EURO, respectiv 1336,16 euro/mp.

Din perspectiva redevenței pentru suprafața ce face obiectul solicitării de suplimentare, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. NCV: 4645/19.10.2022 întocmit de către NEOCONSULT VALUTION,

potrivit căruia valoarea totală a redevenței pentru suprafața de 248 mp. este de 416.838 EURO, respectiv 1680,8 euro/mp.

Pe cale de consecință, prin Adresa nr. 864834/451/16.11.2022, s-a transmis Băncii Transilvania S.A., faptul că a fost întocmit Raportul de evaluare nr. NCV: 4645/19.10.2022 și că pentru suprafața de 248 mp. valoarea totală a redevenței este de 416.838 EURO, respectiv 1680,8 euro/mp. precum și modalitatea de plată, solicitând să-și transmită poziția față de acestea.

Față de raportul de evaluare anterior menționat, prin Adresa nr. 916016/45 din 12.12.2022, Banca Transilvania S.A. transmite acordul cu privire la acesta, respectiv însușirea redevenței și plata acesteia în termen de 5 ani.

În altă ordine de idei, arătăm faptul că terenul ce face obiectul suplimentării concesiunii reprezintă proiecția la sol a construcției executate pe piloni în baza A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001 și asigură legătura între Parcul I.L. Caragiale și Strada Regele Ferdinand.

Raportat la faptul că Municipiul Cluj-Napoca are în derulare Proiectul de investiții „Modernizare Parc I.L. Caragiale” pentru a asigura unitatea de reabilitare a zonei, concesionarul a transmis Declarația notarială autenticată prin Încheierea nr. 199 din 27.01.2023, de notar public Popa Ionuț-Florin, conform căreia „Lucrările de investiții/modernizare în soluția constructivă aprobată pentru investiția „Modernizare Parc I.L. Caragiale”, a suprafeței de 248 mp., ce face obiectul extinderii concesiunii”, vor fi executate de către Banca Transilvania S.A.

Totodată declară că, acceptă înserarea clauzei în Contractul de concesiune nr. 12595/3.04.1996, în sensul că terenul ce va face obiectul extinderii concesiunii va fi deschis circulației publice, și că își însușește obligația ca toate lucrările de întreținere/reparații să cadă în sarcina sa, respectiv, că la solicitarea concedentului, sau de către prepușii acestuia, pe toată durata derulării contractului de concesiune, va permite executarea de către Municipiul Cluj, a oricăror lucrări de utilitate publică pe suprafața de 248 mp. de teren care face obiectul extinderii concesiunii, altele decât cele instituite mai sus, cu condiția ca aceste lucrări să nu afecteze clădirea aflată în proprietatea Băncii Transilvania S.A., respectiv funcționalitatea acesteia.

În altă ordine de idei, arătăm faptul că prin A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001 au fost asigurate accese pietonale publice, în concordanță cu art. 26 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, potrivit căruia „Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției”.

Amplasamentul ce face obiectul suplimentării reprezintă suprafața de 248 mp. parte din imobilul-teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, jud. Cluj, înscris în C.F. 338021 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 338021, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu

public, în suprafață de 589 mp. și raportat la obligațiile instituite pentru concesionar se asigură accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor și nu se aduce atingere circulației publice astfel cum este reglementat în condițiile art. 4 lit. a din O.G. nr. 43/1997 privind Regimul drumurilor, republicată.

În vederea soluționării cereri depuse, raportat la prevederile O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se impune promovarea unui proiect de hotărâre privind completarea Hotărârii nr. 49/1996, așa cum a fost modificată prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006, în sensul suplimentării suprafeței concesionate de 600 mp., cu 248 mp. parte din terenul în suprafață de 589 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, jud. Cluj, reprezentând amprenta la sol a construcției executate pe piloni în baza A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001, cu stabilirea valorii totale a redevenței de 416.838 EURO, ce va fi achitată în termen de 5 ani.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 49/1996, așa cum a fost modificată prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006 (modificare beneficiar contract de concesiune și completare cu nr. C.F. și nr. topo.).

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind modificarea Hotărârii nr. 49/1996, așa cum a fost modificată
prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006
(modificare beneficiar contract de concesiune și completare cu nr. C.F. și nr. topo.)

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 432373/1/29.03.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 49/1996, așa cum a fost modificată prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006 (modificare beneficiar contract de concesiune și completare cu nr. C.F. și nr. topo.).

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

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății arată faptul că, prin Hotărârea nr. 49/1996 Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a aprobat concesiunea, prin încredințare directă, a terenului în suprafață de 360 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. George Barițiu nr. 1, cu nr. topo. 797, în favoarea R.A. ROMTELECOM, pentru realizarea obiectivului Sediul Direcției de Telecomunicații Cluj.

Hotărârea a fost materializată prin încheierea Contractului de concesiune nr. 12595/3.04.1996.

Prin Hotărârea nr. 29/18.07.1996, a fost suplimentat terenul concesiionat cu o suprafață de 240 mp., încheindu-se Actul adițional nr. 28504/29.07.1996.

Construcția a fost edificată în baza A.C. nr. 918/18.07.1997 și A.C. nr. 1803/16.08.2001.

În urma înstrăinării prin Contractul de vânzare-cumpărare, autentificat prin Încheierea nr. 3905 din 7.12.2005, de notar public Buta Mariana, a imobilului cu destinația de sediu al Direcției de Telecomunicații Cluj, a fost adoptată Hotărârea nr. 337/9.05.2006, astfel că beneficiar al terenului concesiionat în suprafață de 600 mp., înscris în C.F. nr. 145155 Cluj-Napoca cu nr. topo. 796/2, 797/2, a devenit Banca Transilvania S.A., încheindu-se astfel Actul adițional nr. 3/38443/42 din data de 15.05.2006.

Prin Actul nr. 704756/45/25.08.2022, Banca Transilvania S.A. solicită suplimentarea suprafeței de 600 mp. concesiionată conform Contractului de concesiune nr. 12595/3.04.1996, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale, cu 248 mp. parte din terenul în suprafață de 589 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, jud. Cluj, înscris în C.F. 338021 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 338021, reprezentând amprenta la sol a construcției executate pe piloni în baza A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de TOPOGEN SERV S.R.L., înaintând totodată Raportul de evaluare nr. NCV: 88847/9.08.2022 întocmit de

către EVAL TRANSILVANIA CONSULTING conform căruia valoarea totală a redevenței pentru suprafața de 248 mp. este de 331.368 EURO, respectiv 1336,16 euro/mp.

Demersul concesionarului este generat de diligențele acestuia de întocmire a documentației de cadastrare a imobilului și pe cale de consecință se impune reglementarea ocupării terenului pentru a se asigura exploatarea bunului obiectiv (construcția) al concesiunii.

Din perspectiva redevenței pentru suprafața ce face obiectul solicitării de suplimentare, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. NCV: 4645/19.10.2022 întocmit de către NEOCONSULT VALUTION, potrivit căruia valoarea totală a redevenței pentru suprafața de 248 mp. este de 416.838 EURO, respectiv 1680,8 euro/mp.

Pe cale de consecință, prin Adresa nr. 864834/451/16.11.2022, s-a transmis Băncii Transilvania S.A., faptul că a fost întocmit Raportul de evaluare nr. NCV: 4645/19.10.2022 și că pentru suprafața de 248 mp. valoarea totală a redevenței este de 416.838 EURO, respectiv 1680,8 euro/mp. precum și modalitatea de plată, solicitând să-și transmită poziția față de acestea, totodată se solicită concesionarului să se pronunțe cu privire la următoarele aspecte:

- redevența poate fi achitată în maxim 25 de ani, sens în care vă rugăm să înaintați o propunere cu privire la perioada de plată a redevenței;

- se impune reglementarea contravalorii folosinței celor 248 mp. ocupați fără titlu;

- raportat la suprafața de 248 mp., domeniu public cu destinație de drum, o reglementare prin constituirea unui drept de concesiune va determina o clauză contractuală în sensul că terenul va fi deschis circulației publice, iar toate lucrările de întreținere/reparații cad în sarcina concesionarului, sens în care vă rugăm să transmiteți dacă înțelegeți să vă însușiți această obligație – declarație notarială;

- concesionarul va avea obligația să execute toate lucrările de investiții/modernizare a suprafeței concesionate conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de TOPOGEN SERV S.R.L. în soluția constructivă aprobată pentru investiția „Modernizare Parc I.L. Caragiale”.

Față de raportul de evaluare anterior menționat, prin Adresa nr. 916016/45 din 12.12.2022, Banca Transilvania S.A. transmite acordul cu privire la acesta, respectiv însușirea redevenței și plata acesteia în termen de 5 ani.

Totodată declară că, acceptă inserarea clauzei în Contractul de concesiune nr. 12595/3.04.1996, în sensul că terenul ce va face obiectul extinderii concesiunii va fi deschis circulației publice, și că își însușește obligația ca toate lucrările de întreținere/reparații să cadă în sarcina sa, respectiv, că la solicitarea concedentului, sau de către prepușii acestuia, pe toată durata derulării contractului de concesiune, va permite executarea de către Municipiul Cluj, a oricăror lucrări de utilitate publică pe suprafața de 248 mp. de teren care face obiectul extinderii concesiunii, altele decât cele instituite mai sus, cu condiția ca aceste lucrări să nu afecteze clădirea aflată în proprietatea Băncii Transilvania S.A., respectiv funcționalitatea acesteia.

Raportat la faptul că Municipiul Cluj-Napoca are în derulare Proiectul de investiții „Modernizare Parc I.L. Caragiale” pentru a asigura unitatea de reabilitare a zonei, concesionarul a transmis Declarația

notarială autenticată prin Încheierea nr. 199 din 27.01.2023, de notar public Popa Ionuț-Florin, conform căreia „Lucrările de investiții/modernizare în soluția constructivă aprobată pentru investiția „Modernizare Parc I.L. Caragiale”, a suprafeței de 248 mp., ce face obiectul extinderii concesiunii”, vor fi executate de către Banca Transilvania S.A.

În altă ordine de idei, arătăm faptul că prin A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001 au fost asigurate accese pietonale publice, în concordanță cu art. 26 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, potrivit căruia „Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției”.

Amplasamentul ce face obiectul suplimentării reprezintă suprafața de 248 mp. parte din imobilul-teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, jud. Cluj, înscris în C.F. 338021 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 338021, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public, în suprafață de 589 mp. și raportat la obligațiile instituite pentru concesionar se asigură accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor și nu se aduce atingere circulației publice astfel cum este reglementat în condițiile art. 4 lit. a din O.G. nr. 43/1997 privind Regimul drumurilor, republicată.

În altă ordine de idei, arătăm faptul că terenul ce face obiectul suplimentării concesiunii reprezintă proiecția la sol a construcției executate pe piloni în baza A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001 și asigură legătura între Parcul I.L. Caragiale și Strada Regele Ferdinand, construcție ce se circumscrie obiectului contractului, respectiv „Sediul Direcției de Telecomunicații Cluj”, construcția nesuferind modificări încă din faza de autorizare din punct de vedere al POT-lui, indicator urbanistic potrivit căruia „procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei”, conform Anexei - Planul de amplasament și delimitare a imobilului certificat de către Direcția Urbanism în sensul că, proiecția la sol a etajelor construcției autorizate conform A.C. nr. 918/1997 urmează conturul construcției ce se regăsește pe planul de situație planșa A4 – vizat spre neschimbare, anexă la autorizația de construire.

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

Din perspectivă economică, menționăm faptul că prețul concesiunii stabilit prin Contractul nr. 12595/1996, întocmit în temeiul Hotărârilor de consiliu local nr. 49/1996 și 29/1996, astfel cum acesta a fost modificat prin acte adiționale, a fost integral achitat la data de 1.02.2021.

În evidențe a fost înregistrată fișa nr. 917953/451/14.12.2022, pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, în suprafață de 248 mp, parte din terenul înscris în C.F. nr. 338021 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 338021, reprezentând amprenta la sol a construcției executate pe piloni în baza A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001, pentru perioada 2006 – până la reglementarea ocupării terenului prin H.C.L., având un quantum de 53.216,8 euro, sume achitate integral.

Astfel, având în vedere prevederile art. 28 alin. 3 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 87 alin. 5 potrivit căroră „Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale”;

Art. 129 alin. 1 potrivit căroră „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”;

Art. 129 alin. 2 lit. c, potrivit căroră Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

Art. 129 alin. 6 lit. a, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii”;

Art. 307 alin. 1, 4 și 5, potrivit căroră:

„(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii”;

Art. 325 potrivit căruia:

„(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(11) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(12) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(13) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului”;

Art. 362 alin. (3) potrivit căruia:

„Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător”;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată;

Art. 871 potrivit căruia:

„Conținutul dreptului de concesiune

(1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.

(3) Procedura de concesionare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege”;

Art. 872 potrivit căruia:

„Exercitarea dreptului de concesiune

(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(2) Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

(3) În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune”;

Art. 873 potrivit căruia:

„Apărarea dreptului de concesiune

(1) Apărarea în justiție a dreptului de concesiune revine concesionarului”;

Art. 1166 potrivit căruia:

„Contractul este acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic”;

Art. 1170 potrivit căruia:

„Părțile trebuie să acționeze cu bună-credință atât la negocierea și încheierea contractului, cât și pe tot timpul executării sale. Ele nu pot înlătura sau limita această obligație”;

Art. 1243 potrivit căruia:

„Dacă prin lege nu se prevede altfel, orice modificare a contractului este supusă condițiilor de formă cerute de lege pentru încheierea sa”;

Art. 1267 potrivit căruia:

„Clauzele se interpretează unele prin altele, dând fiecăreia înțelesul ce rezultă din ansamblul contractului”;

- **H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;**

Art. 26 alin. 1 potrivit căruia „Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției”.

- **O.G. nr. 43 privind Regimul drumurilor, republicată;**

Art. 4 lit. a) potrivit căruia:

„Din punct de vedere al circulației drumurile se împart în:

a) drumuri deschise circulației publice, care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care asigură, de regulă, accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor”.

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;**

Anexa 2 – Indicatori urbanistici potrivit căruia „procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei”.

- **Ordinul 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;**

Art. 284 potrivit căruia:

„suprafața aferentă construcției este suprafața de teren pe care se află clădirea, compusă atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia. Pentru clădirile individuale suprafața aferentă construcției este suprafața construită la sol sau proiecția la sol a perimetrului exterior al etajelor superioare sau a subsolurilor, inclusiv al balcoanelor, scărilor și altor elemente constructive, dacă acestea depășesc planul fațadei. Pentru clădirile de tip condominiu suprafața aferentă construcției este suprafața construită la sol sau proiecția la sol a perimetrului exterior al etajelor superioare sau a subsolurilor, inclusiv al balcoanelor, scărilor și altor elemente constructive, dacă acestea depășesc planul fațadei împreună cu toate părțile aflate în coproprietate forțată conform legii, actelor de proprietate sau voinței părților, cum ar fi, căile de acces, curțile, grădinile, ghelele, locuri de joacă și altele asemenea. În situația în care această suprafață nu este menționată în certificatul de atestare a edificării construcției ea se determină prin măsurători, pe baza autorizației de construire și a documentației tehnice anexată acesteia”.

- **Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;**

Art. 28 alin. 3 potrivit căruia „Sumele încasate din concesionarea sau din închirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale”.

Din punct de vedere juridic, raportat la prevederile art. 87 alin. (5), ale art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), ale art. 307 alin. (1), (4) și (5), ale art. 325 și ale art. 362 alin. (3) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 871, ale art. 872, ale art. 873 alin. (1), ale art. 1166, ale art. 1170, ale art. 1243 și ale art. 1267 din Legea

nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, ale art. 26 alin. 1 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale art. 4 lit. a) din O.G. nr. 43 privind Regimul drumurilor, republicată, ale Anexei 2 – Indicatori urbanistici din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 284 din Ordinul 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare și ale Raportului de evaluare proprietate imobiliară privind terenul intravilan în suprafață de 589 mp., proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 49/1996, așa cum a fost modificată prin Hotărârile nr. 29/1996 și nr. 337/2006, în sensul suplimentării suprafeței concesionate de 600 mp., cu 248 mp. parte din terenul în suprafață de 589 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, jud. Cluj, reprezentând amprenta la sol a construcției executate pe piloni în baza A.C. nr. 918 din 18.07.1997 și A.C. nr. 1803 din 16.08.2001, cu stabilirea valorii totale a redevenței de 416.838 EURO, ce va fi achitată în termen de 5 ani, îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

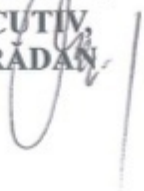
**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**



**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS**

Alina Aurelia Rus
29.03.2023.

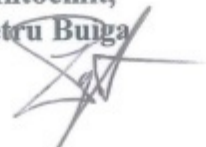
**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**



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



**Întocmit,
Petru Buiga**



HOTĂRÂRE

privind concesionarea, prin încredințare directă, a terenului situat în str. Gh. Barițiu nr. 1 către Regia autonomă ROMTELCLUJ - Direcția de telecomunicații Cluj.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin încredințare directă, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Barițiu nr. 1 - proiect la inițiativa primarului ;

Analizând referatul nr. 0962 din 11 martie 1996 al Direcției de administrare a domeniului public și privat prin care se propune concesionarea, prin încredințare directă, a terenului aferent variantei A conform avizului favorabil al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului nr. 598 din 7 martie 1996 în vederea construirii sediului D.Tc. Cluj, obiectiv de utilitate publică stat prin funcționarea acestei direcții privind serviciile telefonice cât și prin amenajările propuse privind Canalul Morii, circulația pietonală, crearea unui ambient plăcut, anul lacu de apă acoperă canalului, mutarea WC-ului public și a pestului trafic ;

Având în vedere avizul comisiei permanente de specialitate ;
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 ;
Potrivit dispozițiilor art. 21 al. 2 lit. "g" și 76 rap. la art. 39 din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală,

H o t ă r ă r e :

Art. 1. - Se aprobă concesionarea, prin încredințare directă, a terenului în suprafață de 360 mp. situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Barițiu nr. 1, cu nr. top. 797, în favoarea S.A. ROMTELCLUJ pentru construirea sediului Direcției de telecomunicații Cluj.

Art. 2. - Durata concesiunii este de 99 ani iar prețul concesiunii se stabilește la suma de 40.000 lei/mp.-

Art. 3. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția de administrare a domeniului public și privat și Direcția economică.-



Nr. 49 din 20 martie 1996

(Hotărârea a fost adoptată
cu 30 voturi)

H O T A R A R E

privind modificarea Hotărârii nr. 49/1996.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 49/1996 - proiect din inițiativa primarului ;

Analizând referatul nr. 26.195 din 12.07.1996 al Direcției de administrare a domeniului public și privat prin care se propune modificarea Hotărârii nr. 49/1996 în sensul că se suplimentea cu 240 mp. suprafața de teren concesionat, de 360 mp. în favoarea R.A. ROMTELECOM pentru construirea sediului Direcției de telecomunicații Cluj ;

Reținând prevederile Legii nr. 50/1991 și avizul comisiei de specialitate ;

Potrivit dispozițiilor art. 20 al.(2) lit. "g" și 84 rap. la art. 28 din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală, modificată și republicată,

H o t â r â ș t e :

Art. 1.- Se modifică Hotărârea nr. 49/14.03.1996 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în sensul că se suplimentea terenul concesionat, în suprafață de 360 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Gh. Barițiu nr.1, cu o suprafață de 240 mp., teren, în favoarea R.A. ROMTELECOM pentru construirea sediului Direcției de telecomunicații Cluj,-

Art. 2.- Durata concesiunii este de 99 ani iar prețul concesiunii se stabilește la suma de 40.000 lei/mp,-

Art. 3.- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția de administrare a domeniului public și privat și Direcția economică.-

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

prof.univ. dr.ing. Doru Victor Iarcan



Nr. 29 din 18 iulie 1996

(Hotărârea a fost adoptată
cu 25 voturi)

Contrasemnează

Secretarul municipiului,

Titus Jude

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârilor nr. 49/1996 și 29/1996
(modificare beneficiar contract de concesiune și completare cu nr. C.F. și nr. topo).

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârilor nr. 49/1996 și
29/1996 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 7071 din 30.01.2006 al Direcției domeniului public și
privat prin care se propune modificarea Hotărârilor nr. 49/1996 și 29/1996, în sensul
modificării beneficiarului concesiunii, prin transmiterea dreptului de concesiune la
înstrăinarea construcției și completare cu nr. C.F. și nr. topo.;

Reținând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și ale Legii nr. 219/1998;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 38 al. 2 lit. "f" și 46 din Legea nr. 215/2001 a
administrației publice locale,

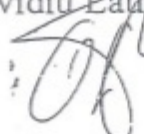
HOTĂRĂȘTE:

Art.I. Se modifică art. 1 al Hotărârilor nr. 49/1996 și 29/1996 în sensul că se
transmite dreptul de concesiune asupra terenului aferent spațiului comercial situat în
municipiul Cluj-Napoca, str. G. Barițiu nr.1, teren înscris în C.F. nr. 145155 cu
nr.topo. 796/2 și 797/2, în suprafață de 600 mp, în favoarea Băncii Transilvania S.A.

Art.II. Prețul concesiunii se stabilește la suma de 200 EURO/mp.

Art.III. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția
domeniului public și privat, Direcția economică și Serviciul juridic-contencios.

Președinte de ședință,
jr. Ovidiu Laurean Turdean



Nr. 337 din 9 mai 2006
(Hotărârea a fost
adoptată cu 20 voturi)

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
jr. Mircea Jorj.





DUPLICAT

Se solicita autentificarea prezentului înscris:

DECLARAȚIE

Subscrisa BANCA TRANSILVANIA S.A. cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, Nr. 30-36, cod 400027, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J12/4155/1993, Cod Unic de Înregistrare 5022670, prin director general adjunct TODERICI LEONTIN, având CNP _____, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, _____ 2 jud. Cluj, identificat prin CI seria _____

eliberată de SPCJEP Cluj, la data de 22.07.2021, cunoscând prevederile art.326 Cod penal, privind falsul în declarații, declar următoarele:-----

Am calitatea de proprietar al construcției executată în baza autorizațiilor de construire nr. 918/18.07.1997 și nr. 1803/16.08.2001 emise de Primăria Mun. Cluj-Napoca, amplasată, parțial pe terenul în suprafață de 600 mp., înscris în C.F. nr. 266899 Cluj-Napoca, nr. CF vechi 145155, nr. topografic 796/2, 797/2, proprietatea Statului Român și parțial pe terenul în suprafață de 589 mp., înscris în CF 338021 Cluj-Napoca, nr. cadastral 338021, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca - domeniul public. Amprenta parțială la sol a construcției, care se identifică în CF nr. 338021 Cluj-Napoca, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca - domeniul public, are o suprafață de 248 mp. Pentru terenul în suprafață de 600 mp., înscris în CF nr. 266899 Cluj-Napoca, proprietarul construcției este titular al unui drept de concesiune, în baza contractului de concesiune nr. 12595/03.04.1996, modificat prin actele adiționale subsecvente.-----

Având în vedere faptul că amprenta parțială la sol a acestei construcții, respectiv partea executată pe piloni, este de 248 mp., identificați ca parte din CF nr. 338021 Cluj-Napoca, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca - domeniul public, în vederea reglementării concesiunii, prin extinderea acesteia cu suprafața de 248 mp., corespunzătoare amprentei la sol a părții de construcție executată pe piloni, precum și raportat la adresa nr. 864864/451 din data de 16.11.2022 emisă de Primăria Mun. Cluj-Napoca,-----

Subscrisa BANCA TRANSILVANIA SA accept inserarea clauzei în Contractul de Concesiune, în sensul că terenul ce va face obiectul extinderii concesiunii va fi deschis circulației publice și îmi însușesc obligația ca toate lucrările de întreținere / reparații să cadă în sarcina subscrisei.-----

Totodată, subscrisa BANCA TRANSILVANIA SA îmi însușesc obligația de executare a lucrărilor de investiții / modernizare în soluția constructivă aprobată pentru investiția "Modernizare Parc I.L. Caragiale", a suprafeței de 248 mp, ce face obiectul extinderii concesiunii, suprafață care face parte din imobilul teren în suprafață totală de

589 mp., înscris în CF 338021 Cluj-Napoca, nr. cadastral 338021, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Topogen Serv SRL, anexat prezentei.-----

De asemenea, subscrisa BANCA TRANSILVANIA SA sunt de acord cu redevența stabilită, corespunzătoare extinderii concesiunii pentru suprafața de 248 mp., teren identificat parțial în CF nr. 338021 Cluj-Napoca, nr. cadastral 338021, ca fiind de 1.680,08 EUR (una mie șase sute optzeci euro și opt cenți) per metru pătrat și care va fi achitată în termen de 5 (cinci) ani.-----

De asemenea, subscrisa BANCA TRANSILVANIA SA sunt de acord cu efectuarea de către concedent, sau de către prepușii acestuia, pe toată durata derulării contractului de concesiune, a oricăror lucrări de utilitate publică pe suprafața de 248 mp. de teren care face obiectul extinderii concesiunii, identificată în CF nr. 338021 Cluj-Napoca, nr. cadastral 338021, altele decât cele asumate de către subscrisa declarant conform alin. 4 și 5 din prezenta declarație, cu condiția ca aceste lucrări să nu afecteze clădirea aflată în proprietatea subscrisei, respectiv funcționalitatea acesteia.-----

Subsemnatul Toderici Leontin consimt la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către notarul public, precum și la arhivarea acestora în condițiile impuse de activitatea notarială și regimul general al arhivării actelor notariale. Totodată, consimt la prelucrarea datelor cu caracter personal, în limitele necesare îndeplinirii de către notarul public a obligațiilor sale legale profesionale, cu respectarea Regulamentului nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal. -----

Redactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială Popa, Dorobanțu și asociații, în 1 (unu) exemplar original, după care s-au întocmit 4 (patru) duplicate, din care 3 (trei) s-au eliberat părții, astăzi, data autentificării. -----

DECLARANT,

BANCA TRANSILVANIA SA

prin reprezentant

S.S. TODERICI LEONTIN

- urmează autentificarea pe verso -

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societatea Profesională Notarială Popa, Dorobanțu și asociații
Licență de funcționare nr. 16/2022
Sediul: mun. Cluj Napoca, str. Republicii, nr. 28, jud. Cluj



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 199

Anul 2023, luna ianuarie, ziua 27

Eu, Popa Ionuț-Florin, notar public, m-am deplasat la sediul Băncii Transilvania SA din Mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 30-36 jud. Cluj, unde am găsit pe:

TODERICI LEONTIN, având CNP _____ cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj, identificat prin CI seria _____

eliberată de SPCJEP Cluj, la data de 22.07.2021, în calitate de reprezentant legal al BĂNCII TRANSILVANIA S.A. cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, Nr. 30-36, cod 400027, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J12/4155/1993, Cod Unic de Înregistrare 5022670;

care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar al acestuia.

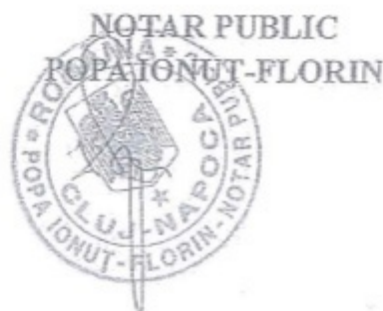
În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36 / 1995, republicată:

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 23,80 lei, TVA inclus, cu bf. 8 /2023

**NOTAR PUBLIC
S.S. POPA IONUȚ-FLORIN**

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare de Popa Ionuț-Florin, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



451 m² Gohi Tat
29.08.2022

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU



2413 / 45

Subscrisa BANCA TRANSILVANIA cu sediul în localitatea CLUJ-NAPOCA, Calea Dorobantilor, nr. 30-36, jud. CLUJ, înregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J12/4155/1993 CUI 5022670, prin cererea nr. 633430/19.07.2022 am solicitat Primăriei mun. Cluj-Napoca semnarea formularelor/declarațiilor necesare pentru depunerea la OCPI Cluj-Napoca a documentației cadastrale de alipire pentru imobilele înscrise în CF 266899 Cluj-Napoca, nr. cad. 266899, în suprafața măsurată de 600 mp, situat în mun. Cluj-Napoca, str. George Barițiu, nr. 1, jud. Cluj și CF 347149 Cluj-Napoca, nr. cad. 347149, în suprafață de 2 mp, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand, nr. 33. Conform situației din cartea funciara 266899 imobilul-teren se afla în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, având ca sarcini, drept de concesiune în favoarea Banca Transilvania SA, iar imobilul din CF 347149 se află în proprietatea Compania Națională Poșta Română, având ca sarcini, drept de suprafață în favoarea Banca Transilvania SA.

Ca urmare a răspunsului la cererea nr. 633430/19.07.2022, prin care ne solicitati clarificarea dreptului de concesiune asupra suprafeței de teren ce reprezintă amprenta la sol a clădirii, va înaintăm prin prezenta, spre verificare și aprobare **Raportul de evaluare imobiliară**, a imobilului înscris în CF 338021 Cluj-Napoca, nr. cad. 338021, în suprafața de 589mp, proprietatea Mun. Cluj-Napoca, afectat de amprenta la sol a clădirii proprietatea subscrisei. Suprafața afectată de amprenta la sol a clădirii este de 248mp, conform planului de amplasament și delimitare întocmit de TOPOGEN SERV SRL, aceasta fiind suprafața propusă pentru clarificarea dreptului de concesiune.

Atasăm prezentei următoarele:

- **Raportul de evaluare imobiliară**
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Tel: 0741/152064

Data

25.08.2022

Semnatura



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: serviciuladministrare spatiiterenuri@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

NR. 864834/451/16.11.2022

CĂTRE,
BANCA TRANSILVANIA
Calea Dorobanților nr. 30-36
Cluj-Napoca

EXPEDIAT

18. NOV. 2022

Stimați domni,

Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar Emil Boc, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, față de actul dumneavoastră cu nr. 704756/45/25.08.2022, privind clarificarea dreptului de concesiune a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici pe care este edificată construcția proprietatea dumneavoastră, respectiv a suprafeței de 248 mp.,

Văzând Raportul de evaluare nr. 88847/9.08.2022, arată următoarele:

1). Autoritatea a procedat la identificarea valorii de piață a terenului în discuție, sens în care conform raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul contractat a reliefat o valoare a terenului de 990.000 EURO respectiv 1680,8 euro/mp.

2). Cu privire la clarificarea diferenței de suprafață de 248 mp. ce reprezintă amprenta la sol a construcției executate pe piloni în baza A.C. nr. 918/18.07.1997 și A.C. nr. 1803/16.08.2001 aceasta implică următoarele aspecte:

- taxa de concesiune se instituie conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, la valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii și pentru care evaluatorul contractat de către autoritate a opinat o valoare de 1680,8 euro/mp., sens în care vă solicităm să transmiteți dacă înțelegeți să vă însușiți această valoare;

~~X~~ - redevența poate fi achitată în maxim 25 de ani, sens în care vă rugăm să înaintați o propunere cu privire la perioada de plată a redevenței;

- se impune reglementarea contravalorii folosinței celor 248 mp. ocupați fără titlu;

- raportat la suprafața de 248 mp., domeniu public cu destinație de drum, o reglementare prin constituirea unui drept de concesiune va determina o clauză contractuală în sensul că terenul va fi deschis circulației publice, iar toate lucrările de întreținere/reparații cad în sarcina concesionarului, sens în care vă rugăm să transmiteți dacă înțelegeți să vă însușiți această obligație – declarație notarială;

861325 / 451/88/Petru Buiga
(nr. expeditoare) (nume expeditor)

etal de prezentare
ezentării trimiterii postale

Felul trimiterii: Ramburs lei

Valoare lei
Greutate

Destinatul trimitere:

BANEA TRANSILVANIA
Str. ALBA BOROPANI, Nr. 303
Bl. Et. Sc. Ap. Cod postal 500121
Loc. CLUJ-NAPOCA, Jud./Sector CLUJ

Confirm primirea
Nume și prenume primitor
Data

Motivul nepredării (dacă este cazul):

Adresa insuficientă
Destinatul necunoscut
Destinatul refuză primirea
Destinatul mutat
Expirat termen păstrare
Alte motive

Semnătura salariatului predător



C Cluj-Napoca 1 of
Primitire (A.R.)

L.S.

Spațiul de zi a oficiului de distribuție a corespondenței



RR49677705745
A se înșopala la expeditor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. MOTILOR Nr. 3
Bl. Et. Sc. Ap. Cod postal 400001
Loc. CLUJ-NAPOCA, Jud./Sector CLUJ



Stampila și a oficiului de distribuție confirmarea

- concesionarul va avea obligația să execute toate lucrările de investiții/modernizare a suprafeței concesionate conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de TOPOGEN SERV S.R.L. în soluția constructivă aprobată pentru investiția „Modernizare Parc I.L. Caragiale”, sens în care vă rugăm să transmiteți dacă înțelegeți să vă însușiți această obligație – declarație notarială.

Cu stimă,

**PRIMAR,
EMIL BOC**

OLAH Digitally signed
by OLAH EMESE
Date: 2022.11.17
EMESE 13:33:38 +02'00'

Director executiv,

Ionela-Iulia Semnat digital de
Ardeus Ionela-Iulia Ardeus
Date: 2022.11.16
12:35:00 +02'00'

Șef serviciu,

Raluca- Digitally signed
Bogdana by Raluca-
Ferezan Bogdana Ferezan
Date: 2022.11.16
10:58:03 +02'00'

Întocmit,

BUIGA Digitally signed by
PETRU BUIGA PETRU
Date: 2022.11.16
10:52:53 +02'00'

Nr. 1317683, 12.12.2022

CATRE,

Primaria Municipiului Cluj Napoca

Serviciul Administrare Spatii. Terenuri

Subscrisa S.C. BANCA TRANSILVANIA S.A cu sediul in Cluj Napoca, Calea Dorobantilor nr 30-36, reprezentata legal prin Leontin Toderici - Director General Adjunct COO si Virgil Cimpian - Director DAIL, referitor la adresa dumneavoastra cu nr 864864/451 din data de 16.11.2022 privind clarificarea dreptului de concesiune a terenului situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici pe care este edificata constructia proprietatea Bancii Transilvania, facem urmatoarele precizari la punctele de mai jos, asa cum au fost acestea mentionate in adresa dumneavoastra:

1. In ceea ce priveste identificarea valorii de piata a terenului, am luat act si nu avem observatii;
2. Clasificarea diferententei de suprafata de 248 mp ce reprezinta amprenta la sol a constructiei executate pe piloni:
 - In ceea ce priveste taxa de concesiune la valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii, am luat act de valoarea rezultata, respectiv 1680,8 euro/mp si va propunem o de perioada de plata de 5 ani pentru plata redeventei stabilite conform celor de mai sus;
 - De asemenea, va comunicam acordul nostru in ceea ce priveste reglementarea situatiei folosintei celor 248 mp;
 - In ceea ce priveste reglementarea prin constituirea unui drept de concesiune cu o clauza contractuala in sensul ca terenul va fi deschis

circulației publice, suntem de acord și în consecință vom proceda la perfectarea declarației notariale;

- În ceea ce privește executarea lucrărilor de investiții/ modernizare a suprafeței concesionate de către concesionar, suntem de acord și vom proceda la perfectarea declarației notariale;

Cu considerație,
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT COO
Leontin Toderici



DIRECTOR DAIL,
Virgil CIMPIAN



ROMÂNIA



JUDEȚUL CLUJ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Autorizație de construire

Nr. 918 din 18.07 1997

Ca urmare a cererii adresate de ing. CRISTEA VALENTIN - directorul

DIRECTIEI DE TELECOMUNICATII CLUJ

cu domiciliul în județul CLUJ, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA
cod poștal 3400, strada GH. DOJA nr. 33 bloc scara etaj
ap. înregistrată la nr. 26651 din 10.07.1997

În baza prevederilor Legii nr. 50/29 iulie 1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor se

Autorizează

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE ~~CONSTRUCȚIE~~ REFACERE A SEDIULUI DIRECTIEI DE TELECOMUNICATII CLUJ (S.P. 6E), REFACEREA ZIDURILOR DE SPRIJIN LA CANALUL MORII SI

~~ACOPERIREA ACBȘTUIA~~
ÎN VALOARE DE 10.336.641.000 lei; Cod
pe terenul situat în municipiul CLUJ-NAPOCA, cod poștal 3400 strada G. BARITIU nr. 1
Nr. Carte Funciară 1431 numărul topografic al parcelei 797
în următoarele condiții:

se vor respecta condițiile din avizele deținătorilor ^{de apă} și C.N.M.I.

Proiectul lucrărilor nr. 96.155.02 a fost elaborat de S.G. INTERPROIECT S.R.L. cu sediul în județul CLUJ municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA
Cod poștal 3400 strada PIATA MARASTI nr. 3

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 36 LUNI/ZILE.
PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI/ZILE DE LA DATA ELIBERĂRII.

Data emiterii 18.07 1997

PRIMAR,
GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR URBANISM,
Ing. EUGEN CIOCI



SECRETAR,
TRUS JUDE

ARHITECT ȘEF,
ARH. ION BULIGA

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

Taxa pentru autorizare în valoare de 51.683.205 lei a fost achitată cu chitanța nr. 142 din 09.07.1997

Prezentă autorizare a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă, la data de 18.07.1997 însoțită de 1 exempliar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

Redactat arh. ION MOCANU

PRELUNGIT VALABILITATEA CU 12 LUNI/ZILE.

PRIMAR,
GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR URBANISM,

SECRETAR,
TITUS JUDE

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității 18.07.2000
Achitat taxa de 25.841.603 lei cu chitanța nr. OP 186 din 13.07.2000
Transmis solicitantului la data de 199 direct/prin poștă.
Redactat 149 DAN BOTUS

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe Primăria data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea, cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organul teritorial al Inspectoratului de Stat pentru Calitatea Construcțiilor, data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea, cu cel puțin 30 zile înainte, a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre schimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu executarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, pietre cioplite sau sculptate, fundații, osărminte, inventar monedat, ceramică etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației: (Primăria sau Prefectura, după caz).
5. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma construirii, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.
7. Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construcție, în baza unui deviz estimativ al lucrării.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

ROMÂNIA



JUDEȚUL CLUJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Autorizație de construire

Nr. 1803 din 16.08 2001

Ca urmare a cererii adresate de **DIRECȚIA DE TELECOMUNICAȚII A JUDEȚULUI CLUJ** cu domiciliul în județul CLUJ, municipiul / orașul / comuna **CLUJ-NAPOCA** cod poștal 3400, strada **REGELE FERDINAND nr.33**, bloc, etaj, ap., înregistrată la nr. **42869** din 24.07.2001,

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor se

Autorizează:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE MODIFICARE A UNOR SOLUȚII CONSTRUCTIVE INTERIOARE, NESTRUCTURALE LA CLĂDIREA AFLATĂ ÎN EXECUȚIE, AUTORIZATĂ CU NR. 918/18.07.1997, ȘI CONTINUAREA LUCRĂRILOR ÎN VEDEREA FINALIZĂRII EI.

ÎN VALOARE DE: 15.020.800.000 lei

pe terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, cod poștal 3400, strada **GEORGE BARIȚIU nr.1**, Nr. Carte Funciară: Nr. topografic al parcelei: 797 în următoarele condiții:

Se mențin toate avizele stabilite în AC nr. 918/18.07.1997.

Proiectul lucrărilor nr. a fost elaborat de SC INTERPROIECT SRL cu sediul în județul CLUJ municipiul / orașul / comuna CLUJ-NAPOCA cod poștal 3400 strada **PIAȚA MĂRĂȘTI nr. 3**

Durata executării lucrărilor nu va depăși 24 luni

Prezenta autorizație este valabilă 12 luni de la data emiterii.

Data emiterii 2001

PRIMAR

Dr. ec. Gheorghe Funar

DIRECTOR URBANISM
ing. Liviu Macea



SECRETAR

Titus Jude

ȘEF SERVICIU AUTORIZĂRI
CONSTRUCȚII

119296

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

Taxa de autorizare în valoare de 150.208.000 lei a fost achitată cu chitanța nr. Ordin plată nr.425 din 23.07.2001

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă, la data de 2001, însoțită de 1 exemplar din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

Redactat: MIRCEA GĂLĂTUȘ

3ex.MG/DP 07.08.2001

PRELUNGIT VALABILITATEA CU 12 LUNI

PRIMAR
Dr.ec.Gheorghe Funar

SECRETAR
Titus Jude

DIRECTOR URBANISM
ing. Liviu Macea

ȘEF SERVICIU AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII
ing. Corina Ciuban

Data prelungirii valabilității 2001.

Achitat taxa de lei cu chitanța nr. din 2001

Transmis solicitantului la data de 2000 direct/prin poștă.

Redactat;

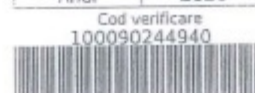
Titularul autorizației este obligat:

1. Să anunțe Primăria data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea, cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organul teritorial al Inspectoratului de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea, cu cel puțin 30 de zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizat spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu executarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, pietre cioplite sau sculptate, fundatii, oseminte, inventat monetar, ceramică, etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației (Primăria sau Prefectura după caz).Re luarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la PATA RĂT materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.
7. Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 266899 Cluj-Napoca

Nr. cerere	242924
Ziua	24
Luna	11
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:145155

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Ghe.Barițiu, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 796/2,797/2	600	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 796/2-C1, 797/2-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Ghe.Barițiu, Nr. 1, Jud. Cluj	SEDIUL DIRECȚIEI DE TELECOMUNICAȚII CLUJ, tip S+P+5E, cu structura din cadre și diafragme din beton armat, fundații din beton armat, planșee din beton armat, acoperiș tip terasă, compus din : subsol- 1 garaj , 2 grupuri sanitare , 1 hol, 2 săli hidrofor , 1 atelier , 1 sas, 2 camere gunoi, 1 cameră trolu , 1 oficiu personal , 1wc, 1 coridor, 1 zonă tampon , 1 casa scării , 2 lifturi , 1 acces auto, la parter- 1 hol public , 1 magazin , 2 birouri , 2 windfanguri , 2 grupuri sanitare , 1 vestiar, 1 sală pază, 1 cameră gunoi, 1 oficiu , 2 holuri , 2 casa scării , 2 lifturi, la etaj I- sală ședințe , 12 birouri, 2 arhive, 3 grupuri sanitare, 5 coridoare , 1 oficiu , 2 holuri , 2 casa scării, 1 sas, 1 sală întreținere, 1 tablou electric 2 lifturi, la etaj II- 1 sală ședințe, 10 birouri, 3 grupuri sanitare , 3 coridoare, 1 oficiu, 2 holuri, 3 casa scării, 1 sas, 1 sală întreținere, 1 tablou electric 2 lifturi, la etaj III- 1 sală ședințe , 13 birouri, 3 grupuri sanitare , 4 coridoare, 1 oficiu , 3 holuri , 3 casa scării, 1 sas, 1 sală întreținere , 1 tablou electric 2 lifturi, la etaj IV- 1 sală ședințe, 12 birouri, 2 săli protecția muncii, 3 grupuri sanitare, 1 baie , 1 vestibul, 1 cameră , 4 coridoare, 1 oficiu, 3 holuri, 3 casa scării, 1 sas, 1 sală întreținere , 1 tablou electric , 2 lifturi, la etaj V- 1 sală protocol, 1 bufet, 1 garderobă, 1 sală consiliu, 1 depozit, 2 holuri , 2 casa scării , 2 grupuri sanitare, , 2 lifturi, 2 terase circulabile , etaj TEHNIC-1 cameră trolu, 1 casa scării, 3 terase circulabile

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3664 / 04/03/2003 Sentinta Civila nr. 10257/2002 emis de JUDECĂTORIA CLUJ;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 145155)	A1
45111 / 28/12/2005 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3905, din 07/12/2005 emis de BNP BUTA MARIANA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ NAPOCA	A1.1

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
45111 / 28/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3905, din 07/12/2005 emis de BNP BUTA MARIANA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru 99 de ani	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ NAPOCA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 145155)</i>	
65135 / 20/06/2012		
Act Administrativ nr. 42660, din 05/06/2012 emis de BANCA TRANSILVANIA SA, SC EBS ROMANIA SRL;		
C2	Se notează contractul de închiriere încheiat la data de 30.05.2012 între BANCA TRANSILVANIA S.A - în calitate de locatar și S.C EBS ROMÂNIA S.R.L - în calitate de locatar pe o durată de 5 ani începând cu data de 01.05.2012 până la data de 30.04.2017 .	A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
Top: 796/2,797/2	600	

* 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	600	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 796/2-C1, 797/2-C1	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	SEDIUL DIRECȚIEI DE TELECOMUNICAȚII CLUJ, tip S+P+5E, cu structura din cadre și diafragme din beton armat, fundații din beton armat, planșee din beton armat, acoperiș tip terasă, compus din: subsol- 1 garaj, 2 grupuri sanitare, 1 hol, 2 săli hidrofor, 1 atelier, 1 sas, 2 camere gunoi, 1 cameră trolu, 1 oficiu personal, 1wc, 1 coridor, 1 zonă tampon, 1 casa scării, 2 lifturi, 1 acces auto, la parter- 1 hol public, 1 magazin, 2 birouri, 2 windfanguri, 2 grupuri sanitare, 1 vestiar, 1 sală pază, 1 cameră gunoi, 1 oficiu, 2 holuri, 2 casa scării, 2 lifturi, la etaj I- sală ședințe, 12 birouri, 2 arhive, 3 grupuri sanitare, 5 coridoare, 1 oficiu, 2 holuri, 2 casa scării, 1 sas, 1 sală întreținere, 1 tablou electric 2 lifturi, la etaj II- 1 sală ședințe, 10 birouri, 3 grupuri sanitare, 3 coridoare, 1 oficiu, 2 holuri, 3 casa scării, 1 sas, 1 sală întreținere, 1 tablou electric 2 lifturi, la etaj III- 1 sală ședințe, 13 birouri, 3 grupuri sanitare, 4 coridoare, 1 oficiu, 3 holuri, 3 casa scării, 1 sas, 1 sală întreținere, 1 tablou electric 2 lifturi, la etaj IV- 1 sală ședințe, 12 birouri, 2 săli protecția muncii, 3 grupuri sanitare, 1 baie, 1 vestibul, 1 cameră, 4 coridoare, 1 oficiu, 3 holuri, 3 casa scării, 1 sas, 1 sală întreținere, 1 tablou electric, 2 lifturi, la etaj V- 1 sală protocol, 1 bufet, 1 garderobă, 1 sală consiliu, 1 depozit, 2 holuri, 2 casa scării, 2 grupuri sanitare, 2 lifturi, 2 terase circulabile, etaj TEHNIC-1 cameră trolu, 1 casa scării, 3 terase circulabile

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

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

Data și ora generării,

24/11/2020, 11:16



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 338021 Cluj-Napoca

Nr. cerere	155630
Ziua	18
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare
100117430783



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Octavian Petrovici, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	338021	589	Teren imprejmuit; Delimitat de construcții.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
248945 / 18/12/2019 Act Administrativ nr. 800, din 21/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 629921, din 05/12/2019 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 20541, din 06/02/2019 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 617303/45.455, din 28/11/2019 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, , CIF:4305857, domeniu public-	A1

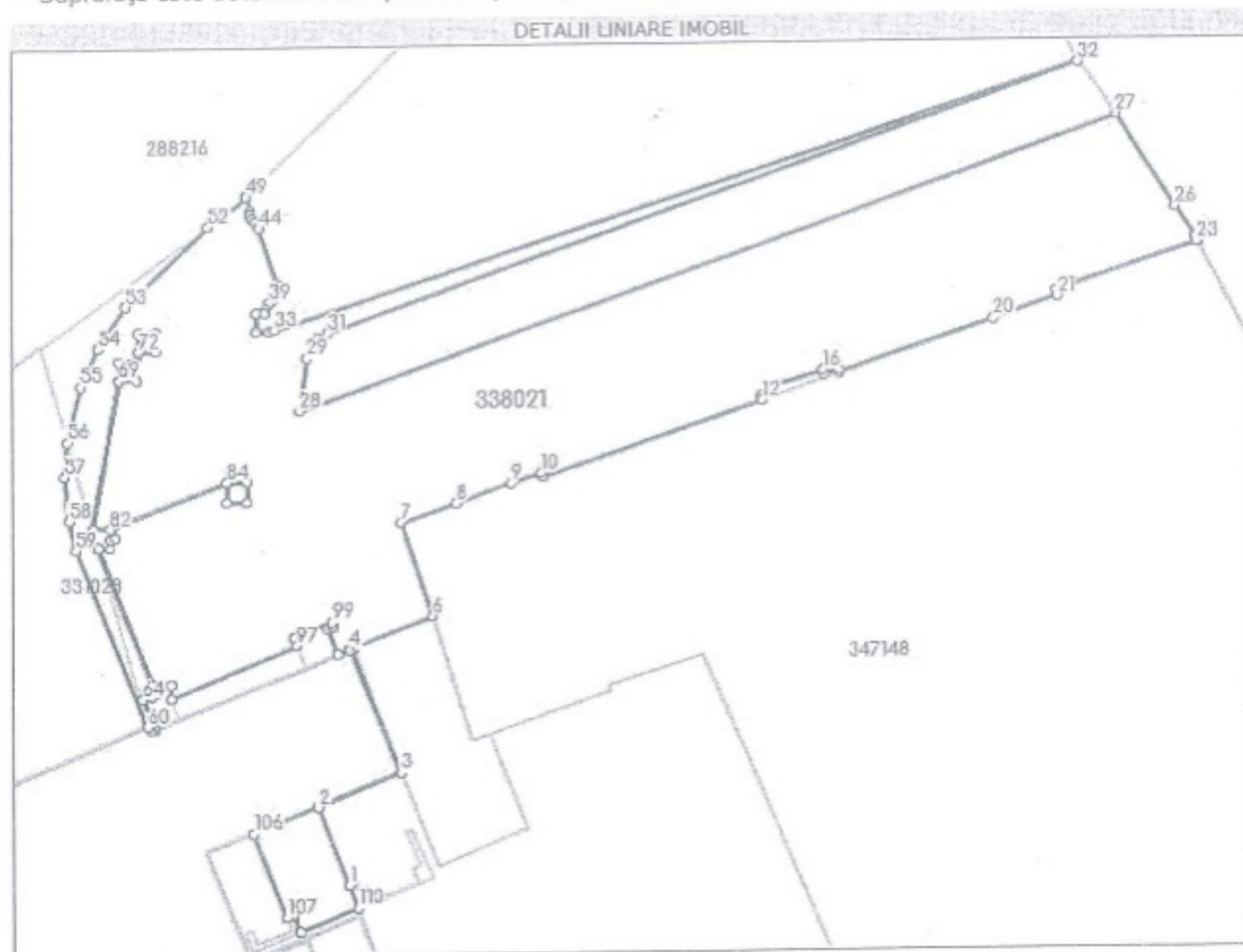
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
338021	589	Delimitat de construcții.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	571	-	-	-	
2	drum	DA	18	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.114	2	3	4.427	3	4	6.553
4	5	0.231	5	6	4.186	6	7	4.82
7	8	2.917	8	9	2.914	9	10	1.589
10	11	0.199	11	12	11.383	12	13	0.199
13	14	0.779	14	15	0.231	15	16	2.498
16	17	0.23	17	18	0.742	18	19	0.166

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	8.074	20	21	3.365	21	22	0.303
22	23	7.377	23	24	0.09	24	25	0.219
25	26	1.798	26	27	5.427	27	28	42.851
28	29	2.601	29	30	1.077	30	31	0.529
31	32	39.352	32	33	41.705	33	34	0.3
34	35	0.614	35	36	0.9	36	37	0.39
37	38	0.198	38	39	0.349	39	40	0.253
40	41	0.286	41	42	0.318	42	43	0.244
43	44	2.874	44	45	0.375	45	46	0.195
46	47	0.195	47	48	0.195	48	49	0.75
49	50	0.063	50	51	1.417	51	52	0.979
52	53	5.58	53	54	2.469	54	55	2.019
55	56	2.763	56	57	1.703	57	58	2.147
58	59	1.495	59	60	9.342	60	61	0.076
61	62	0.259	62	63	0.22	63	64	1.584
64	65	0.519	65	66	0.503	66	67	7.274
67	68	0.95	68	69	7.338	69	70	0.9
70	71	0.89	71	72	0.5	72	73	0.9
73	74	0.9	74	75	0.007	75	76	0.893
76	77	0.89	77	78	0.5	78	79	0.9
79	80	0.89	80	81	7.337	81	82	0.841
82	83	0.107	83	84	6.086	84	85	1.0
85	86	1.0	86	87	1.0	87	88	0.99
88	89	6.083	89	90	0.443	90	91	0.292
91	92	0.393	92	93	0.587	93	94	7.274
94	95	0.89	95	96	0.671	96	97	6.581
97	98	0.424	98	99	2.023	99	100	0.227
100	101	0.3	101	102	1.344	102	103	0.625
103	104	6.554	104	105	4.428	105	106	3.385
106	107	4.397	107	108	0.328	108	109	0.904
109	110	3.06	110	111	1.194	111	1	0.002

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

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

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

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

Data soluționării,

20-07-2022

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

DOINA MOLDOVAN

Doina
 Digitally signed by
 Doina Moldovan
 Date: 2022.07.20
 (parafa și semnătura)

Referent,


 (parafa și semnătura)



Nr. _____

Comuna _____

C) Foaia de sarcini

Numărul serial	Suma	Notă
1		
<p> <i>Tutela la 4 martie 2003</i> <i>M. 3664ef</i> Delată cu însușirea de nr. 11-2 asupra imobilului de nr. A+1, se notează dreptul de concurență pe o perioadă de 99 ani în favoarea: S.N. TC. ROMTELECOM - Societatea de Telecomunicații Cluj - cu sediul în Cluj - Napoca. </p>		
<p> <i>20.08.2008</i> <i>Ph. curf</i> </p> 		

ță

B) Foaia de proprietate



Numărul serial		Notă
1	<p>Intrat la 4 martie 2003 n. 3664 ef. Cu baza text cu n. 10257/2002 a. Judecătorei Cluj-Napoca, dos 10265/2002, asupra imobilului de sub A+1, adus din cf 1473 și cf 143590, se mutabulează dreptul de proprietate în favoarea:</p> <p>1. STATULUI ROMÂN în administrarea</p> <p>2. CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA</p>	
3.	<p>Intrat la 18.08.2007 n. 28726 ef. În baza sentinței civile nr 7498/2007 dos. 9247/2007 a Judecătorei Cluj-N. în baza imobilului de sub A+1 de către construcții exekutoron.</p>	
4.	<p>Apoi asupra construcției de sub A+1 se introduce dreptul de proprietate cu titlul de drept construcții în favoarea: S.C. "ROMTELECOM" S.A. - cu sediul în Cluj-N., str. E. Zolt n. 5</p>	

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 12595 din 03.04.1996

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Gheorghe Funar, în calitate de primar și cu sediul în Cluj-Napoca, str. Motilor nr. 1-3, având calitatea de concedent, pe de o parte și R.A. "ROMTELECOM" CLUJ reprezentată prin dir. V. Cristea cu sediul în Cluj Napoca, str. Gh. Doja nr.33 având calitatea de concesionar.

În temeiul Legii nr.50/1991 și a Hotărârii Consiliului local nr. 49/14.03.'96 încheie prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1 - Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Barițiu nr poștal 1, nr. top. 797 în suprafață de 366 mp.

Art.2 - Terenul precizat la art.1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces verbal de predare-primire, în vederea realizării obiectivului Sediul Direcției de Telecomunicații Cluj având destinația precizată în documentele de urbanism eliberate de către Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca conform Legii nr.50/1991 și caietului de sarcini.

Durata de execuție este de 3 ani, conform prevederilor din autorizația de construire emisă în acest scop.

Art.3 - Durata concesiunii este de 99 ani începând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract.

Art.4 - Concedentul va comunica concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii, în conformitate cu legislația în vigoare în acel moment.

III. PREȚUL CONCESIUNII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTUIA :

Art.5 - Prețul concesiunii este de 14.400.000 lei care poate fi plătit integral sau eșalonat.

Art.6 - Plata integrală se efectuează în termen de 30 de zile de la data procesului - verbal de predare - primire a terenului.

Art.7 - Plata eșalonată se face în maximum 25 de ani, stabilindu-se o taxă anuală de concesionare în sumă de 576.000 lei, care se indexează anual cu indicele prețului de consum aferent anului precedent. Plata primei taxe se efectuează în termen de până la 30 de zile de la data procesului - verbal de predare - primire a terenului și se calculează corespunzător cu durata de ocupare a terenului de către concesionar în anul de începere a concesiunii, celelalte taxe anuale, indexate, se achită până la data de 30 ianuarie pentru anul curent.

Art.8 - Neplata în termen a taxelor anuale atrage majorări pentru întârziere de plată de 0,12 % pe zi din suma datorată sau cum vor fi reglementate prin acte normative în materie.

Art.9 - Plățile specificate mai sus, se efectuează în contul nr. 50.04.430.58.57 la Banca Națională, Trezoreria Cluj, cu mențiunea : "taxă concesiune teren pentru anul _____".

IV. ÎNCETAREA CONCESIUNII :

Art.10 - Concesiunea poate înceta prin:

- 10.a - expirarea duratei de concesiune;
- 10.b - răscumpărare de către concedent;
- 10.c - retragerea concesiunii ca urmare a rezilierii contractului;
- 10.d - renunțare.

10.a. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

10.a.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda terenul, respectiv bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini, altele decât cele legate de eliberarea terenului de construcții.

Concedentul va notifica cu 2 ani înainte de expirarea duratei de concesiune intenția sa de a prelua terenul.

10.a.2. În situația în care la termenul stabilit în art.4, vor opera alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, cele două părți contractante vor putea negocia și stabili alte condiții de aplicare a celor stipulate la punctul anterior.

10.b. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

10.b.1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare a valorii investiției. Cazul de interes public se probează prin acte ale administrației publice locale sau prin hotărâri ale Guvernului.

10.b.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată.

10.c. Încetarea contractului prin retragere.

10.c.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu achită prețul concesiunii în varianta - plată integrală anticipată conform art.6 din cap. III sau taxa anuală pe doi ani succesiv în condițiile art.7 din cap.III.

10.c.2. Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor autorizate în termen de 1 an de la data concesiunii; prelungirea acestei perioade se poate face la cerere de către Consiliul local, printr-o hotărâre și act adițional la prezentul contract.

10.c.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera din plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

10.d. Încetarea concesiunii prin renunțare.

10.d.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care obiective justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către comisia formată din reprezentanții concedentului care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărâ asupra continuării sau încetării contractului.

10.d.2. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forță majoră, se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

10.d.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente, în prezența părților.

10.d.4. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întâzieri în executarea contractului. Parte care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

10.d.5. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat - situație verificată și constatată de comisia legal constituită - părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 11 - În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute, concesionarul are următoarele obligații :

a) să predea concedentului documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții ce urma să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat;

b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligația față de terți, sau dobândește drepturi în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care concedentul se poate substitui concesionarului în toate drepturile prevăzute;

c) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin concedent, în cazul în care acesta va hotărâ astfel când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR :

Art. 12 - Concedentul are obligația :

12.1. Să predea cu proces-verbal de predare-primire terenul concesionat.

12.2. Să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

Art. 13 - Concesionarul are obligația :

13.1. Să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu "caietul de sarcini" și numai pe baza autorizației de construire eliberată de cei în drept precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr.50/1991.

13.2. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor.

Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apă, surse de încălzire) se va executa pe cheltuială exclusivă a concesionarului.

13.3. Să respecte și alte obligații prevăzute în "caietul de sarcini" care face parte integrantă din prezentul contract.

VI. LITIGII :

Art. 14 - Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, se soluționează pe cale amiabilă, prin hotărâri ale Consiliului local sau prin instanță.

Art. 15 - Pe toată durata concesiunii, părțile se vor supune legislației în vigoare în România.

VII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 17 - Caietul de sarcini, procesul verbal de predare-primire a terenului, certificatul de urbanism și autorizația de construire a obiectivului fac parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Art. 18 - Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT

PRIMAR
GHEORGHE FUNAR



DIRECTOR ECONOMIC
MARIA HURDUCAȘ



ȘEF SERVICIU JURIDIC
ADELA NEGRUȚ

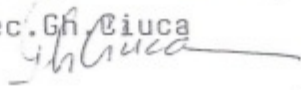


CONCESIONAR

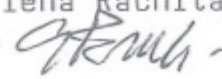
DIRECTOR,
D. V. Cristea



DIRECTOR ECONOMIC,
ec. Gh. Ciuca

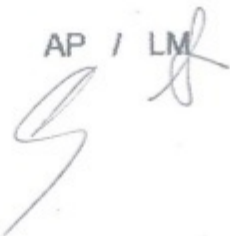


OFICIUL JURIDIC,
Elena Răchită



ÎNTOCMIT

AP / LM



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

Primit exemplar
D.T.C. Cluj

03.04.96

CAIET DE SARCINI

al licitației publice cu strigare din data de _____
privind concesionarea prin încredințare directă conform HCL nr.49
din 14 martie 1996

1. OBIECTUL CONCESIUNII :

1.1. Terenul situat în Cluj-Napoca, str. Barițiu nr. 1,
nr. top. 797, în suprafață de 360 mp., în vederea realizării
sediului Direcției de Telecomunicații Cluj
în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2298 din 03.11.1996
eliberat de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

1.2. În legătură cu asigurarea obiectivului cu rețele de apă potabilă,
canalizare, energie termică, energie electrică, gaz metan, telefoane, acestea se
realizează conform proiectului de execuție a construcțiilor autorizat cu avizul
deținătorilor ce au ca obiect aceste rețele.

2. DURATA CONCESIUNII este de 99 ani.

3. DURATA DE EXECUȚIE a obiectivului, de regulă stabilită prin autorizația
de construire, va fi de 3 ani, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor
legale.

4. PREȚUL de pornire al licitației este de - lei/mp. conform
Hotărârii Consiliului local nr. 49/14.03.1996, adjudecat, se poate plăti în
maximum 25 de ani prin taxe anuale ce vor fi indexate anual cu rata inflației.

4.1. Modul de achitare al prețului concesiunii, adjudecat, cât și clauzele
pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de
concesiune.

Prețul se poate achita în una din variantele următoare :

- integral anticipat perioadei de concesiune ;
- eşalonat în 25 de ani, stabilindu-se o taxă anuală de concesiune care se
indexează cu indicele prețului de consum aferent anului precedent.

5. ÎNCETAREA CONCESIUNII:

5.1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei:

5.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda terenul, respectiv, bunul ce a făcut obiectul contractului de concesionare și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și liber de orice sarcină, pe baza unui act de predare-primire.

5.1.2. În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor opera alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute la aliniatul precedent.

5.1.3. Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

5.2. Încetarea concesiunii prin răscumpărare:

5.2.1. Pentru cazurile de interes public, concesionarea poate fi răscumpărată de concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției. Cazul de interes public se probează prin acte ale administrației publice locale sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării urmează a se adresa instanței de judecată.

5.3. Încetarea contractului prin retragere:

5.3.1. Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract constatatarea făcându-se de către organele autorizate.

5.3.2. Concesionarea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesionării ; cu excepția prelungirii termenului prin hotărâre de consiliu, sau nu achită doi ani consecutiv taxa de concesiune stabilită și indexată.

5.3.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4. Încetarea concesiunii prin renunțare:

5.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze

obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune; eventualele investiții efectuate de acesta nu pot fi imputate concedentului. La cererea concedentului, concesionarul va restitui terenul liber de sarcini, pe cheltuiala sa, sau poate dona, în condițiile legii, Consiliului local investiția la stadiul respectiv.

5.4.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibile.

5.4.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române în prezența părților.

5.4.4. În cazul de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

5.4.5. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 5 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și consată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6. SOLUTIONAREA LITIGIILOR se face pe cale amiabilă, prin hotărâri ale Consiliului local sau prin instanță.

7. DISPOZITII FINALE :

7.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

7.2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Soluțiile constructive prezentate înaintea licitației, nu reprezintă aprobarea acestora și nu absolvă pe câștigător de obligațiile avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

7.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe concesionar și se fac exclusiv pe cheltuiala sa.

7.4. Toate lucrările privind încadrarea la rețele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

7.5. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii administrarea terenului și a obiectivelor construite conform scopului pentru care a fost concesiionat terenul. Orice schimbare de funcțiuni se poate face cu respectarea prevederilor legale.

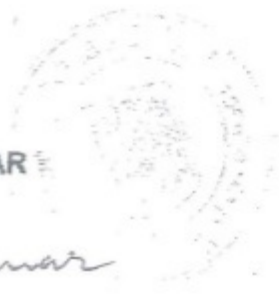
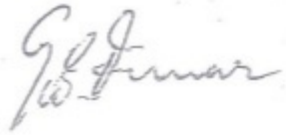
7.6. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea verificării respectării autorizației de construire eliberate pentru obiectivul aprobat.

7.7. Caietul de sarcini inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de _____ lei.

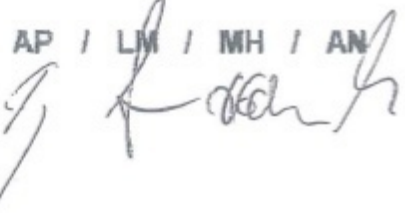
7.8. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de înstituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate mobilă.

CONCEDENT

**PRIMAR
GHEORGHE FUNAR**



ÎNTOCMIT

AP / LM / MH / AN


STANCU THEODOR DAN
Notar Public

28504 29.07.1996

ACT ADITIONAL
la contractul de concesiune nr. 12595

Prezentul act aditional modifica contractul de concesiune nr. 12595 din 03.04.1996 si caietul de sarcini care face parte integranta din contractul de concesiune in baza Hotararii nr.29/18.07.1996, contract incheiat intre Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca reprezentata prin Gheorghe Funar, in calitate de primar avand calitatea de concedent pe de o parte si a R.A. ROMTELECOM Cluj reprezentata prin director, V. Cristea.

Art.1 - Se modifica art.1, al pct.II din contractul de concesiune dupa cum urmeaza:

1) Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Baritiu nr. postal 1, nr. topo. 797 in suprafata de 600 mp.

Art.2 - Se modifica art.5 al pct. II a contractului de concesiune dupa cum urmeaza:

Pretul concesiunii este 24.000.000 lei care "poate fi platibil integral sau esalonat".

Art.3 - Se modifica art.7 al pct.III din contractul de concesiune dupa cum urmeaza:

"Plata esalonata se face in maximum 25 de ani stabilindu-se o taxa anuala de concesiune in suma de 960.000 lei, care se indexeaza anual cu indicele pretului de consum aferent anului precedent. Plata primei taxe se efectueaza in termen de pana la 30 de zile de la data procesului verbal de predare-primire a terenului si se calculeaza corespunzator de durata de ocupare a terenului de catre concesionar in anul de incepere a concesiunii, celelalte taxe anuale, indexate, "se achita pana la data de 30 ianuarie pentru anul curent".

Art.4 - Se modifica pct.1/11 din caietul de sarcini dupa cum urmeaza:

"Terenul situat in Cluj-Napoca, str. Baritiu nr. 1, nr. topo. 797 in suprafata de 600 mp. in vederea realizarii sediului Directiei de Telecomunicatii Cluj in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2298 din 03.11.1995 eliberat de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca".

Restul punctelor din contractul de concesiune si caietul de sarcini raman neschimbate.

CONCEDENT

PRIMAR
GHEORGHE FUNAR



DIRECTOR ECONOMIC
MARIA HURDUCAS

SEF SERVICIU JURIDIC
ADELE NEGRUT

Cluj-Napoca
29.07.1996

CONCESIONAR D.T. Cluj

DIRECTOR

~~ing. V. CRISTEA~~

DIRECTOR Ec.

ec. Gh. CRISTEA

Of. JURIDIC

E. RACHITA

[Signature]

Am primit
30.07.96

102
Borvel

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENTULUI
PUBLIC SI PRIVAT
NR. 10990 / 1424/1997

ROMTELECOM - R.A.
DIRECTIA DE TELECOMUNICATII
- CLUJ -
Nr. 223/5153 din 30.05.92

ACT ADITIONAL
la contractul de concesiune nr.12595/03.04.1994

Prezentul act aditional modifica contractul de concesiune nr.12595/03.04.1994 si caietul de sarcini care face parte integranta din contractul de concesiune. In baza Hotararii nr.29/18.07 1994 s-a incheiat contractul de concesiune intre Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Gheorghe Funar, in calitate de primar si cu sediul in str.Motilor nr.1-3 avand calitatea de concedent, pe de o parte si R.A."ROMTELECOM" Cluj reprezentata prin director V.Cristea cu sediul in Cluj-Napoca, str.Doja nr.33 in calitate de concesionar. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in municipiul Cluj-Napoca str.Baritiu nr.1 nr.top.797 in suprafata de 600 mp.

Art.1 Se modifica cap.V al contractului de concesiune in sensul ca se introduce art.13.4 dupa cum urmeaza:

"Concesionarul are obligatia sa amenajeze in schimbul WC-ului public si a zonei verzi in suprafata de 300 mp, dezafectate din str.Baritiu, acelasi obiectiv si cu aceeaasi suprafata in zona Primaverii - Parc Calvaria.

Prezentul obiectiv se va face pe cheltuiela concesionarului si va trece in patrimoniul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca."

Restul punctelor contractului de concesiune raman neschimbate.

Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de concesiune nr.12595/03.04.1994

CONCESIONAR,

PRIMAR,
GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR ECONOMIC,
IULIA ARDEUS

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ADELA NEGRUT

LMR/C
[Signature]



CONCEDENT,

DIRECTOR,
ING. V. CRISTEA

DIRECTOR ECONOMIC,
ec. G. BOICA

Oficiul Juridic,
E. Răchită

SEF SERVICIU DEZVOLTARE,
ING. F. PAPUC



[Signature]

[Signature]

R O M Â N I A
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 2668/424/ 1998

ACT ADITIONAL

la contractul de concesiune nr. 12595 / 03.04. 1994

Prezentul act adițional modifică contractul de concesiune nr. 12595/03.04. 1994 și caietul de sarcini care face parte integrantă din contractul de concesiune

În baza Hotărârii nr.29/18.07.1994 s-a încheiat contractul de concesiune în Consiliul local al municipiului Cluj - Napoca, reprezentat prin Gheorghe Funar, în calitate de primar și cu sediul în str. Moșilor nr. 1 - 3 având calitatea de concedent, pe de o parte și R.A. ROMTELECOM Cluj reprezentată prin director V.Cristea cu sediul în Cluj - Napoca, str. Doja nr.33 în calitate de concesionar.

Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în municipiul Cluj - Napoca str. Barițiu nr.1. top. 797 în suprafață de 600 mp

Art.1. Se modifică cap.V. al contractului de concesiune în sensul că se introduce art.13.4 după cum urmează:

" Concesionarul are obligația să amenajeze în schimbul WC-ului public și a zonei verzi în suprafață de 300 mp, dezafectate din str. Barițiu, același obiect și cu aceeași suprafață în zona primăverii - Parc Calvaria.

Prezentul obiectiv se va face pe cheltuiala concesionarului și va trece în patrimoniul Consiliului local al municipiului Cluj - Napoca . "

- Graficul de realizare a obiectivului:
- predarea amplasamentului - 27.februarie 1998
- depunere PAC - 20 mai 1998
- deschiderea șantiierului - la 10 zile de la obținerea autorizației de construcție
- termenul de punere în funcțiune a obiectivului - la 150 zile de la atacarea lucrării .

Restul punctelor contractului de concesiune rămân neschimbate.

Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de concesiune nr. 12595/03.04.1994.

CONCESIONAR,
PRIMAR,
GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR ECONOMIC,
LIVIA PETRI

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ADELA NEGRU

CONCEDENT
DIRECTOR,
ing.V.Cristea

DIRECTOR ECONOMIC,
ec.Gh. Ciuca

OFICIUL JURIDIC,
E.Răchită

SEF SERVICIU DEZVOLTARE.
ing.F.Barocz



IM/TE

11/4

ACT ADIȚIONAL NR.3
al contractului de concesiune nr.12595/03.04.1996

Prezentul act adițional modifică contractul de concesiune nr. 12595/03.04.1996, încheiat în baza Hotărârii nr.49/14.03.1996 și modificat prin Actele adiționale nr.28504/29.07.1996; nr.20990/424/1997; nr.8669/424/26.02.1998, între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, în calitate de concedent și R.A. ROMTELECOM Cluj, în calitate de concesionar, asupra terenului situat în str. Barițiu nr.1, în suprafață de 600 mp.

Art. 1. Se modifică pct.I. al contractului de concesiune care va avea următorul cuprins:

“Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Emil Boc, primar și cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str.Motilor nr.1-3, având calitatea de concedent, pe de o parte și BANCA TRANSILVANIA S.A., cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. G. Barițiu nr.8, reprezentată prin Robert Cornelis Rekkers, director general/membru al Consiliului de administrație, având calitatea de concesionar, pe de altă parte.”

Art. 2. Se modifică pct.II., art.1 al contractului de concesiune care va avea următorul cuprins:

“Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Barițiu nr.1, înscris în C.F. nr.145155 cu nr.topo.796/2, 797/2, în suprafață de 600 mp.”

Art. 3. Se modifică pct.III., al contractului de concesiune care va avea următorul cuprins:

“III: PREȚUL CONCESIUNII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ:

Art.5. Prețul concesiunii este de 200 Euro/mp, adică suma totală 120.000 Euro, care poate fi plătit integral sau eșalonat.

Art.6. Plata integrală se poate efectua în termen de 30 zile de la data semnării actului adițional.

Art.7. Plata eșalonată se face în maximum 16 ani, stabilindu-se o taxă anuală de concesionare în sumă de 7.500 Euro. Plata primei taxe se efectuează în termen de 30 zile de la data semnării actului adițional și se calculează corespunzător cu durata de ocupare a terenului de către concesionar în anul de începere a concesiunii, celelalte taxe anuale, se achită până la data de 31 ianuarie pentru anul curent. Plata se va efectua în lei, la cursul de echivalare lei/ Euro a Băncii Naționale a României, pentru ziua plății.

Art.8. Neplata taxelor până la 31.01 a fiecărui an atrage majorări și penalități de întârziere conforme cu reglementările actelor normative în materie. Aceste majorări și penalități se datorează de la data scadenței taxei anuale de concesionare fără punerea în întârziere.

Art.9. Plățile specificate mai sus se efectuează în contul R.O. 22 TREZ 21621300205 XXXXX la Banca Națională, Trezoreria Cluj, cu mențiunea “ taxă concesiune teren pentru anul ” ”

Art. 4. Se modifică pct.1., al caietului de sarcini care va avea următorul cuprins:

“OBIECTUL CONCESIUNII :

1.1. Terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Barițiu nr.1 înscris în C.F. nr.145155 cu nr.topo.796/2, 797/2, în suprafață de 600 mp.”

Art. 5. Se modifică pct.4 al caietului de sarcini care va avea următorul conținut:

“4. PREȚUL concesiunii este de 200 EURO/mp., conform Hotărârii nr.337/2006 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

4.1. Modul de achitare al prețului concesiunii, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin actul adițional la contractul de concesiune.

Prețul se poate achita în una din variantele următoare:

- integral, anticipat perioadei de concesiune;
- eșalonat în 16 ani, stabilindu-se o taxă anuală de concesiune.”

În temeiul Legii nr.50/1991, republicată, a Hotărârii nr.337/2006 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, se încheie prezentul act adițional. Restul punctelor contractului de concesiune și a caietului de sarcini rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
PRIMAR,
EMIL BOC

E. Boc

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

ȘEF SERVICIU JURIDIC-CONTENCIOS,
AURORA TĂRMURE
serv. Juridic contencios.
Data 24 MAI 2006
Semnătură DIRECTOR D.D.P.P
DACIA CRIȘAN

ȘEF SERVICIU CONCESIUNI,
ÎNCHIRIERI TERENURI
VIRGINIA MUNTIU

CONCESIONAR,

DIRECTOR GENERAL,
ROBERT REKKERS

DIRECTOR DEZVOLTARE,
MARIUS CIURCHEA

VIZA DIR. JURIDIC

VIZA CFP

ACT ADIȚIONAL NR. 4
al Contractului de concesiune nr. 12595/03.04.1996

Prezentul act adițional modifică Contractul de concesiune nr. 12595 din 03.04.1996 încheiat în baza Hotărârii nr. 49/1996, modificat prin Actul adițional nr. 28504/29.07.1996, Actul adițional nr. 20990/1997, Actul adițional nr. 8669/26.02.1998 și Actul adițional nr. 3/38443/2006 între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, în calitate de concedent pe de o parte și Banca Transilvania S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, str. G. Barițiu nr. 8, în calitate de concesionar, pe de altă parte.

Art. I. Se modifică Cap. I. al. 1 al contractului de concesiune care va avea următorul cuprins:

"Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, Emil Boc având calitatea de concedent, pe de o parte și Banca Transilvania S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, str. G. Barițiu nr. 8, în calitate de concesionar, pe de altă parte."

Art. II. Se modifică Cap. III. art. 8 al contractului de concesiune care va avea următorul cuprins:

"Începând cu data de 01.08.2010, neplata redevenței anuale până la 31.01 a fiecărui an atrage majorări de întârziere de 0.5% pentru fiecare zi de întârziere, din suma neachitată sau cum vor fi reglementate prin acte normative în materie. Aceste majorări de întârziere se datorează de la data scadenței redevenței anuale fără punerea în întârziere."

Art. III. Se modifică Cap. III. art. 9 al contractului de concesiune care vor avea următorul cuprins:

"Plățile specificate mai sus se efectuează prin contul concedentului nr. RO22TREZ21621300205XXXXX, cu mențiunea "redevența pentru anul _____" precum și contul concedentului nr. RO17TREZ2165006XXX006924 cu mențiunea "titlu de garanție", CUI 4305857 la Banca Națională, Trezoreria Cluj și contul concesionarului nr. _____ deschis la Banca _____"

Art. IV. Se completează Cap. V. art. 13, al contractului de concesiune cu următorul punct:

"13.5. Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, în condiții similare impozitului pe teren. Contribuabilii vor anexa la declarația fiscală, în fotocopie semnată pentru conformitate cu originalul, actul privind concesionarea terenului respectiv."

Aceste documente se vor depune la sediul Direcției de Impozite și Taxe locale din P-ța Unirii nr. 1, camera 1 în termen de 30 de zile de la data eliberării actului adițional.

În temeiul Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, ale Hotărâri nr. 284/2010 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și a art. 256 alin. 3 din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, se încheie prezentul act adițional. Restul clauzelor contractului de concesiune și ale caietului de sarcini rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
PRIN,
PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIU JURIDIC-CONTENCIOS,
MARIUS SZEKER

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

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

CONCESIONAR,

Director General Arjenet
Mădălina
Director Direcție Investiții și
Logistică
Adela Kovacs
Vice Director Juridic
RINA CRĂPEANU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
NR. 25246 DIN 5 07 1996 1996

VIZAT
VICEPRIMAR
GRIGORE DEJEU



PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE
a terenului situat in municipiul Cluj-Napoca


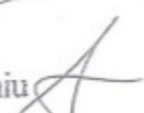

Avand in vedere prevederile Legii nr. 50/07.08.1991, a Hotararii nr. 49/14.03.1996 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca precum si contractul de concesiune nr. 12595/03.04.1996 semnat de parti;

La data prezentului, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, preda, iar R.A. "ROMTELECOM" DIRECTIA DE TELECOMUNICATII CLUJ primeste terenul de constructie situat in Cluj-Napoca, Gh. Barițiu nr. 1 in suprafata de 360 mp., cu nr. top. 797 conform planului de situatie anexat, in scopul realizarii constructiei prevazute in contractul de concesiune.

Prezentul proces-verbal impreuna cu contractul de concesiune constituie actele legale pentru obtinerea autorizatiei de construire pana la inregistrarea contractului de concesiune in evidentele de publicitate imobiliara potrivit art. 18 din Legea nr. 50/1991.

Predarea - primirea se face in baza planului topografic anexat pe care se materializeaza limita si suprafata terenului concesiionat.

AM PREDAT

Mocanu Ioan - sef serviciu urbanism 
Macea Liviu - sef serviciu administrare patrimoniu 
Bogdan Dorin - inspector specialitate camera agricola 




AM PRIMIT

DIRECTOR,
ing. V. Cristea

DIRECTOR EC.,

ec. Gh. Ciuca


Am primit 
30.04.96

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
NR. 2850 DIN 30.07. 1996

VIZAT
VICEPRIMAR
GRIGORE DEJEU



PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE
a terenului situat in municipiul Cluj-Napoca

Avand in vedere prevederile Legii nr. 50/07.08.1991 , a Hotararii nr. 29/18.07.1996
a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca precum si ~~contractului de concesiune~~
nr. 28504/29.07.1996 semnat de parti ; **actului aditional**

La data prezentului , Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca , preda , iar
R.A "ROMTELECOM" CLUJ
primeste terenul de constructie situat in Cluj-Napoca , Str. Baritiu nr.1
in suprafata de 240 mp. , cu nr. top. 797
conform planului de situatie anexat ,
in scopul realizarii constructiei prevazute in contractul de concesiune .

Prezentul proces-verbal impreuna cu contractul de concesiune constituie actele legale
pentru obtinerea autorizatiei de constuire pana la inregistrarea contractului de concesiune in
evidentele de publicitate imobiliara potrivit art.18 din Legea nr. 50/1991 .

Predarea - primirea se face in baza planului topografic anexat pe care se
materializeaza limita si suprafata terenului concesionat .

AM PREDAT

- Mocanu Ioan - sef serviciu urbanism
- Macea Liviu - sef serviciu administrare patrimoniu
- Bogdan Dorin - inspector specialitate camera agricola

Ioan

Liviu

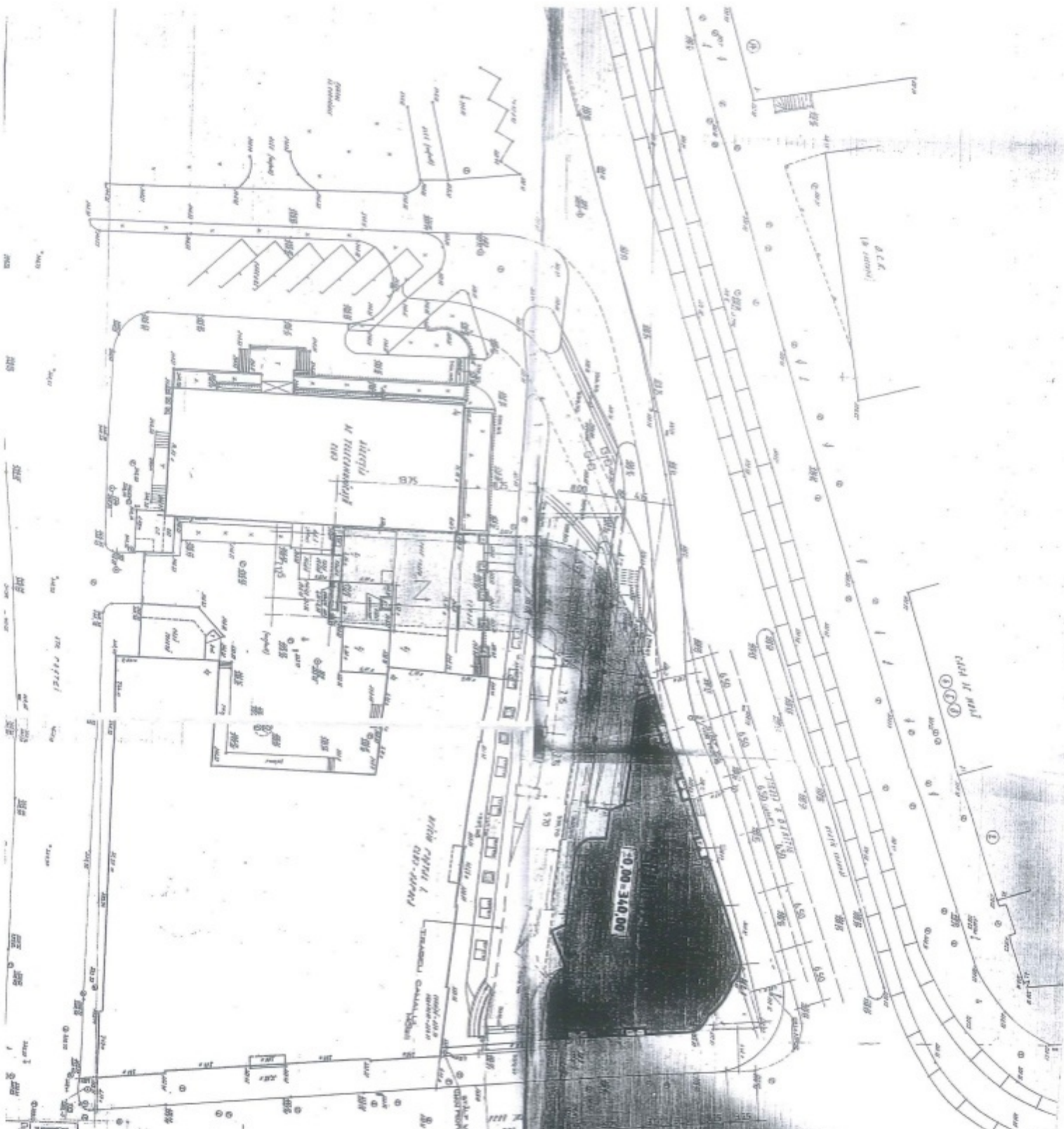
Dorin



AM PRIMIT

- DIRECTOR D. Te. Cluj
- ~~V. GATISTEA~~
- DIRECTOR EC.
- ec. *gh. GATISTEA*
- Of. Juridic
- E. RACHITA
- Grigore Dejeu*

Am primit 1 ex
30.07.96



- LEGENDA:**
- CONSTRUCȚIE NOU PROPUȘĂ
 - PARȚIAL CONSTR. NOU PROPUȘĂ
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE

SR. REZ. LA ROC. 'II'
GR. DE IMPORTANȚĂ 'C'
DESTINATĂ BIROURI

PROIECTANT
ING. S. TUCULESCU
CONSULTANT
ING. S. TUCULESCU

SC. INTERPROIECT S.R.L.
300 C.I.U. NAȘA
11000000
TEL. 002-51200
1984

SC. REZ. LA ROC. 'II'
GR. DE IMPORTANȚĂ 'C'
DESTINATĂ BIROURI

PROIECTANT
ING. S. TUCULESCU
CONSULTANT
ING. S. TUCULESCU

SC. INTERPROIECT S.R.L.
300 C.I.U. NAȘA
11000000
TEL. 002-51200
1984

SC. REZ. LA ROC. 'II'
GR. DE IMPORTANȚĂ 'C'
DESTINATĂ BIROURI

RAPORT DE EVALUARE

Nr. raport NCV: 4645 / 19.10.2022

TEREN INTRAVILAN (TEREN CONSTRUIT)



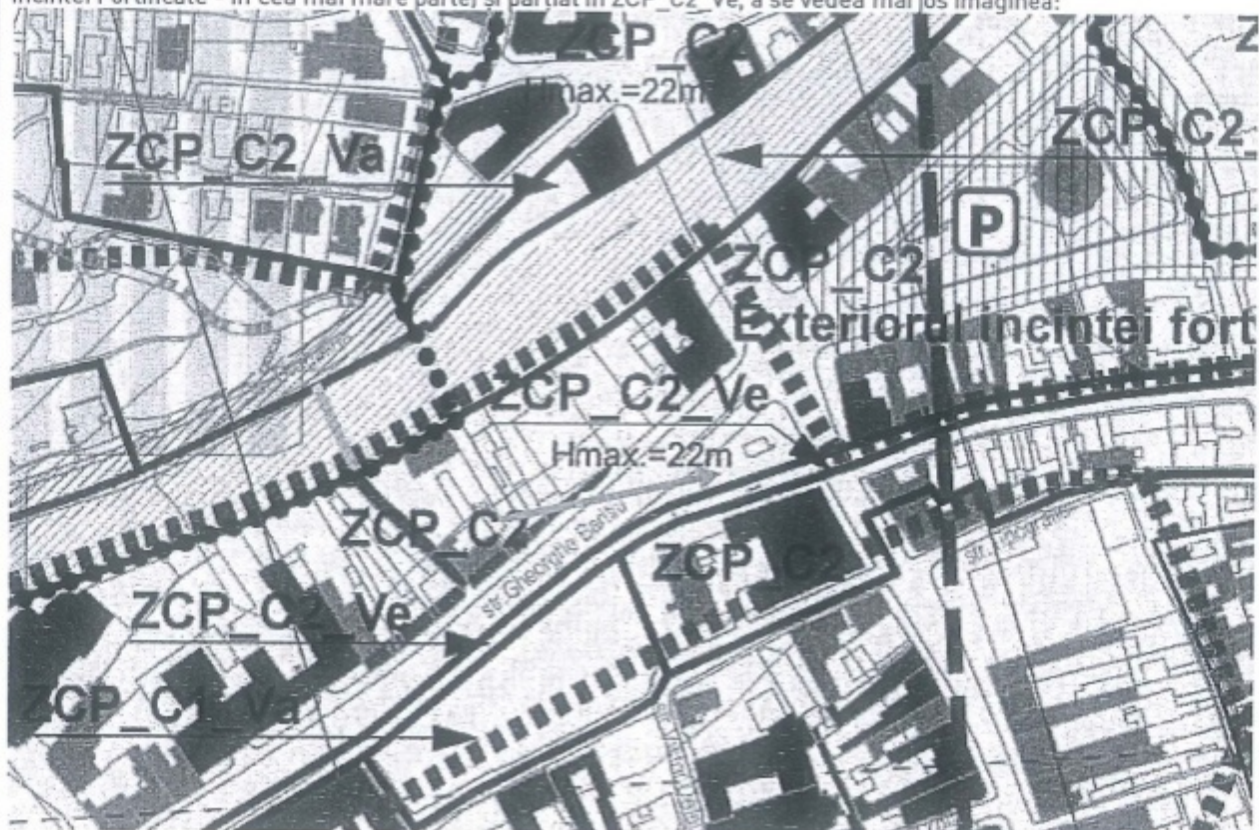
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, și al solicitanților.

SINTEZA EVALUĂRII

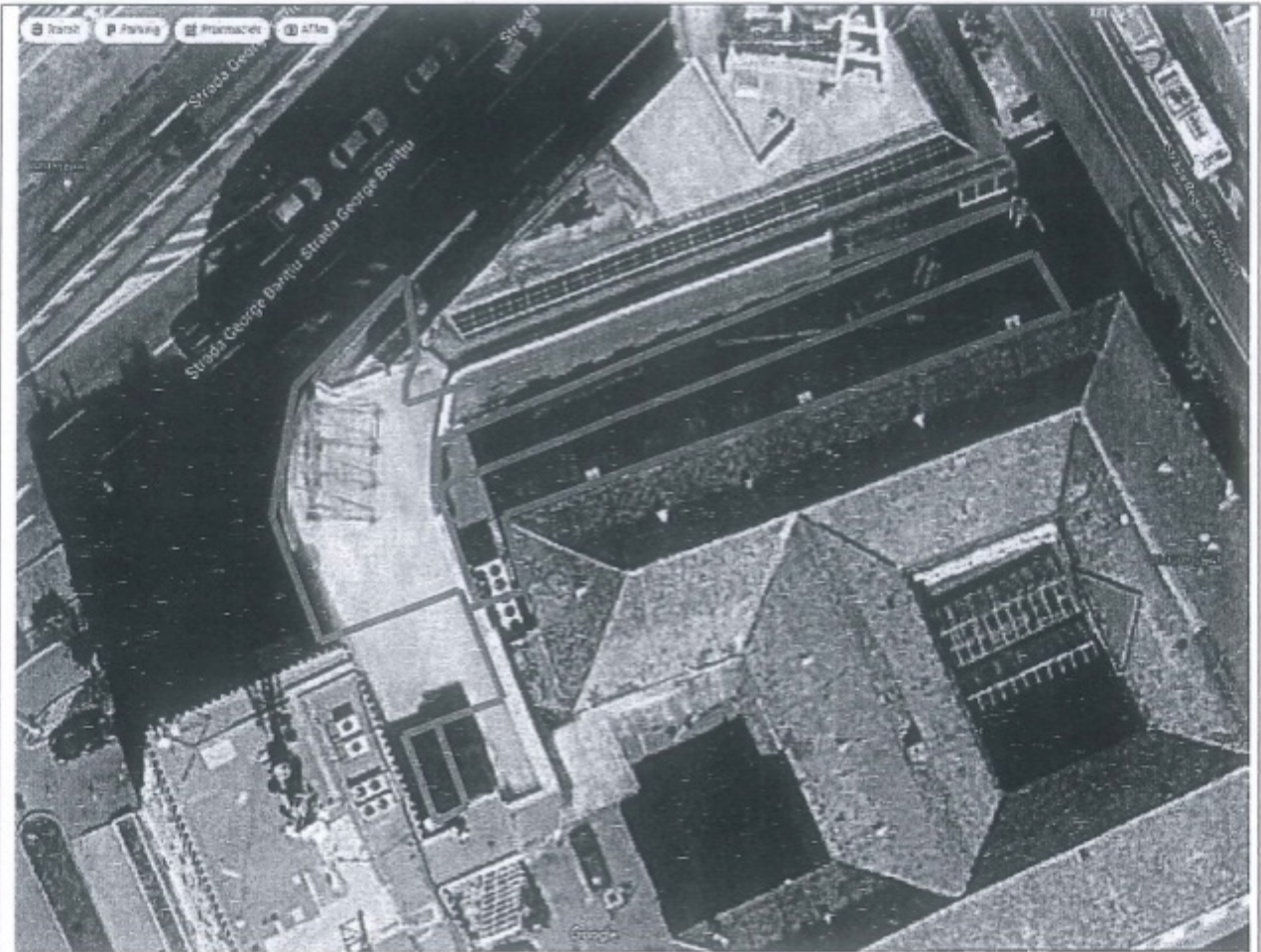
Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Scopul evaluării	Lucrarea de față a fost întocmită în scopul informării clientului cu privire la valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului și respectiv valoarea de circulație a acestuia la prețul pieței – teren situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Octavian Petrovici – G. Barițiu nr. 1, cu suprafața afectată de amprenta la sol a clădirii de 248 mp edificată pe terenul de 589 mp.
Numele proprietarului	Municipiul Cluj-Napoca – în cotă actuală 1/1 părți
Data inspecției	18.10.2022
Data evaluării	18.10.2022
Tipul proprietății	Teren intravilan construit (categoria de folosință drum)
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, jud. Cluj, cod poștal 400018
Descriere juridică conform CF	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan construit cu categoria de folosință „drum”. Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 589 mp, conform Extrasului de CF nr. 338021 Cluj-Napoca (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă). Disponerea parcelei se reqăsește în anexe.

Utilizarea preconizată a amplasamentului

Conform PUG amplasamentul analizat este situat parțial în zona ZCP_C2 (ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate - în cea mai mare parte) și parțial în ZCP_C2_Ve, a se vedea mai jos imaginea:



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



Sursa: <https://www.google.ro/maps/place/Strada+George+Barițiu>

Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului și respectiv valoarea de circulație a acestuia la prețul pieței în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un teren construit cu categorie de folosință drum.

Cea mai bună utilizare	Administrativ/rezidențial
Descrierea zonei și a amplasamentului	<p>Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în zona centrală, pe str. Octavian Petrovici, conform Extrasului de CF nr. 338021 Cluj-Napoca.</p> <p>Zona este mixtă rezidențial/comercial/administrativă. Stilul arhitectonic nu este unitar, în zonă fiind amplasate construcții vechi din anii 1890-1950 și construcții noi, case cu regim de înălțime mediu S+P+E, clădiri de locuințe colective și proprietăți imobiliare administrativ – comerciale.</p> <p>Infrastructura centrului orasului cuprinde atât zona istorică, pietonală, cât și o zonă de tranzit, reprezentată de artere de circulație de o importanță majoră pentru oraș, care fac legătura între cartierele situate diametral opus față de centru. Cele mai importante străzi și bulevarde ce traversează Centrul sunt: B-dul 21 Decembrie 1918, ce se continuă cu strazile Memorandumului și Motilor, un aliniament pe direcția est-vest, caruia i se adaugă un altul, paralel cu acesta ce dirijează traficul în sens invers: str. Clinicilor, str. Napoca, b-dul Eroilor și Str. Dorobanților. Pe direcția sud-nord avem alte străzi foarte importante: Calea Turzii, Horea, Paris.</p> <p>De menționat sunt și pietele Unirii, Gheorghe Barițiu, Stefan cel Mare, Lucian Blaga, Mihai Viteazul, Cipariu, și ele cu o foarte mare importanță în privința traficului auto și pietonal din zona centrală.</p> <p>Centrul Clujului cuprinde majoritatea obiectivelor turistice ale orașului și aici enumerăm: muzee (Muzeul de Istorie, Muzeul de Artă, Muzeul Etnografic, Bastionul Croitorilor, Casa Matei Corvin), biserici (Sf. Mihail-romano-catolică, catedrala ortodoxă Adormirea Maicii Domnului, biserica</p>

Minoritilor greco-catolica, Unitariana, Luterana, Reformata, Franciscana, etc.), teatre (Teatrul National si Teatrul Maghiar de Stat), statui (Matei Corvin, Gheorghe Barițiu, Mihai Viteazul, Lupa Capitolina, Sf. Gheorghe), centre culturale, cinematografe, etc. La limita de cartier se gasesc Gradina Botanica, poate cel mai important obiectiv turistic al Clujului, Parcul Cetatuia si Cimitirul Hajongard ce adaposteste pe aleile sale adevarate monumente de arta.

Conform PUG amplasamentul analizat este situat parțial în zona ZCP_C2 (ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate - în cea mai mare parte) și parțial în ZCP_C2_Ve.

Destinația: ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate

Destinația: ZCP Ve - Zonă construită protejată - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Destinația: ZCP C2

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului.

Utilizări admise

1. UTILIZARI ADMISE

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(a) activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar și nealimentar cu suprafața de vânzare de maximum 300 mp/unitate, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologi - cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(b) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

Imobile monofuncționale

- (a) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)
- (b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare etc)
- (c) turistice (hoteli, vile turistice etc).

Utilizări admise cu condiționări

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau,

dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

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

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

Garaje publice sub și supraetere 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 din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

- (a) să fie înglobate în corpurile de clădire
- (b) să nu aibă acces direct din spațiul public

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraetere independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Parcaje la sol în curțile imobilelor ce includ și funcțiunea de locuire.

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 16,5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M; (1-3S)+P+3+1R.
- (b) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

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

POT maxim = 75%

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

POT maxim = 85%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele comune:
CUT maxim = 2,4

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

CUT maxim = 3,0.

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

CUT maxim = 3,8

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

Prin excepție, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depășește CUT maxim reglementat, cu următoarele condiții:

- (a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;
- (b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spațiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spații de locuit;
- (c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperișului existent.

Destinația: ZCP_Ve - Zonă construită protejată - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Zona cuprinde culoarele râului Someșul Mic și al Canalului Morii. Sunt incluse albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, structurate într-o configurație caracteristică pentru imaginea urbană a orașului istoric. Importante pentru identitatea zonei sunt de asemenea pasarela Elisabeta și stâlpii portal de transport al energiei electrice de pe râul Someș, ca și podețele de acces la clădiri de pe Canalului Morii.

Culoarele date de malurile cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unor spații verzi și trasee pietonale și a creării unor legături avantajoase între diferitele zone ale orașului.

Utilizări admise/admise cu condiționări/interzise

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

POT și CUT

	<p>15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).</p> <p>POT maxim = 1%</p> <p>16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</p> <p>CUT maxim = 0,01</p>
Acces:	<p>Accesul auto și pietonal este facil, se realizează din strada Regele Ferdinand.</p> <p>Strada Regele Ferdinand este o arteră principală din zona centrală. Este o stradă intens circulată, asfaltată și sistematizată.</p> <p>Regimul juridic al drumului de acces – Strada Regele Ferdinand este drum public, amenajat, asfaltat, cu 2 sensuri, totalizând trei benzi.</p>
Abordari în evaluare:	Abordare prin piață
<p>VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ, aferentă</p> <p>Teren afectat de amprenta la sol a clădirii de 248 mp, înscris în CF 338021 Cluj-Napoca</p> <p>$V_{justă}$ a terenului de 589 mp = 990.000 euro, echivalent 4.886.640 lei</p> <p>CHIRIE LUNARĂ OBTENABILĂ</p> <p>1.390 euro/lună, echivalent 6.861 lei/lună</p> <p>Rezultat obținut în urma aplicării metodologiei prezentate în raport</p>	
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,936

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 4.936 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.



N *Marius Șufană*

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR, EP
Evaluator autorizat EP
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

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



Declarația evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	10
IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
SCOPUL EVALUĂRII	10
DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII. IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ ..	11
TIPUL VALORII	12
DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI	12
MONEDA RAPORTULUI	13
DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	13
IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	14
RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2021	17
DESCRIEREA RAPORTULUI	18
2 PREZENTAREA DATELOR	19
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ	19
DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	20
INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT	26
DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE	35
ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE	36
3 ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	37
GENERALITĂȚI	37
DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIETEII SPECIFICE	39
CEREREA. OFERTA COMPETITIVĂ. ECHILIBRUL PIETEII	40
4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	42
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	42
EVALUAREA TERENULUI	43
CALCULUL VALORII DE FOLOSINȚĂ AL TERENULUI :	62
ASTFEL VALOAREA DE FOLOSINȚĂ A PARCELEI ESTE:	62
OPINIA EVALUATORULUI	63
5 ANEXE	64

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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.

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.

Scopul evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în scopul informării clientului cu privire la valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului și respectiv valoarea de circulație a acestuia la prețul pieței – teren situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Octavian Petrovici – G. Barițiu nr. 1, cu suprafața afectată de amprenta la sol a clădirii de 248 mp edificată pe terenul de 589 mp.

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 cotă actuală 1/1.
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
248945 / 18/12/2019 Act Administrativ nr. 800, din 21/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA ; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GVERNUL ROMÂNIEI ; Act Administrativ nr. 629921, din 05/12/2019 emis de PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA ; Act Administrativ nr. 20541, din 06/02/2019 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA ; Act Administrativ nr. 617303/25.455, din 28/11/2019 emis de PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA ;	
B1 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, .CIF:4305857, domeniul public-	Δ1

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu categorie de folosință „drum”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 589 mp, conform Extrasului de CF nr. 338021 Cluj-Napoca, nr. cadastral 338021, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 338021 Cluj-Napoca

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Octavian Pașavici, Jud. Cluj

Nr. Nr. cadastral Nr. Suprafață* (mp)	338021	589	Observații / Referințe
Crt. topografică			
A3	338021	589	Teren împrejmuit; Delimitat de cadastrul

A. Partea I. Descrierea imobilului

Conform Extrasului de CF nr. 338021 Cluj-Napoca, proprietatea nu prezintă sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorul autorizat Botici Alexandru.

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.”*

Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Proprietatea analizată a fost inspectată în data de 18.10.2022 denumită în continuare data inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea imobiliară, și s-a verificat dacă situația juridică regăsită în documentele legale coincide cu cea reală, constatată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, a proprietății imobiliare analizate, la 18.10.2022 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în Octombrie 2022, 19.10.2022 fiind considerată data raportului.

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 - 4,936 lei / 1 euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
 - o Extras de CF nr. 338021 Cluj-Napoca;
 - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
 - o Caracteristici fizice
 - o Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală
 - o Istoricul utilizării proprietății
 - o Funcționalitatea proprietății
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
 - o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a cailor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc
 - o Baze din mediul online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc
 - o Publicații de specialitate: Revista Valoarea, studii publicate de companii internaționale specializate în analiza pieței imobiliare
- Analiza informațiilor preluate din baza de date proprie:

- o Proprietăți similare evaluate în trecut
- o Tranzacții istorice pe piața specifică
- o Proprietăți similare expuse pe piață, verificate telefonic

Restricții documentare:

- Am avut la dispoziție Extrasul de CF nr. 338021 Cluj-Napoca în care este înscrisă suprafața terenului de 589 mp, teren cu categoria de folosință drum.
- 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.

Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze generale

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

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

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

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

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea.; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese 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

- ✓ Am avut la dispoziție un Extras de CF nr. 338021 Cluj-Napoca și Planul de amplasament și delimitare a imobilului. Evaluarea s-a realizat în baza documentelor menționate anterior, considerate parte integrantă a prezentului raport.
- ✓ Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului și respectiv valoarea de circulație a acestuia la prețul pieței în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un teren construit cu categorii de folosință drum.
- ✓ Evaluatorul a examinat documentele avute la dispoziție și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentanții clientului 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.

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.

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

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

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

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

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

Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională. NEOCONSULT VALUATION are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC 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.

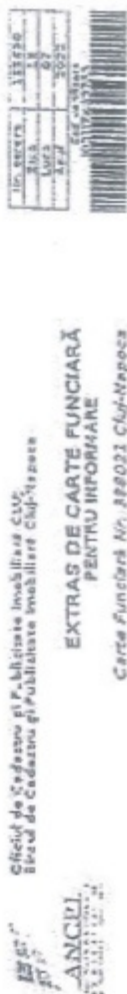
Descrierea raportului

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

2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu categorie de folosință „drum”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 589 mp, conform Extrasului de CF nr. 338021 Cluj-Napoca, nr. cadastral 338021, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Octavian Petrucci, Jud. Cluj		Observații / Referințe	
Nr. în cadastrul Nr. topografic	Suprafață (mp)	Crt.	Observații / Referințe
338021	589		

În cadrul raportului s-a evaluat dreptul de proprietate al proprietarului: Municipiul Cluj-Napoca - în cotă actuală 1/1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
248945 / 18/12/2019	
Act Administrativ nr. 800, din 21/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 569, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 629921, din 05/12/2019 emis de PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 20541, din 06/02/2019 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 617303/45.455, din 28/12/2019 emis de PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA;	
B1	
1/1	21
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, . CIF:4305857, domeniu public-	

Conform Extrasului de CF nr. 338021 Cluj-Napoca, proprietatea nu prezintă sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrașintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
NU SUNT	

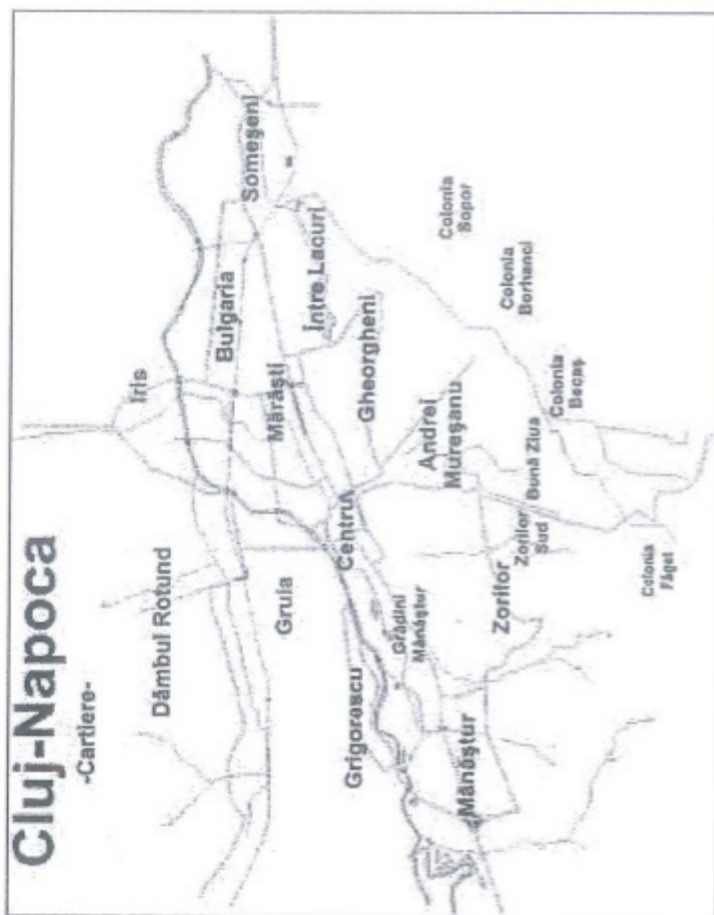
Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. S-a evaluat dreptul de proprietate integral/absolut asupra proprietății ce face obiectul evaluării, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat ca fiind integral, valabil, tranzacționabil și transferabil, neafectat de sarcini, litigii sau alte aspecte care pot afecta valoarea.

Nu am avut la dispoziție date sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate dacă a fost cazul). Identificarea în teren a fost realizată de către evaluator autorizat Botici Alexandru.

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 domenii 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 Baciș și parcul industrial Tatarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tatarom II (ce găzduiește compania americană Emerson) și Tatarom III (ce reprezintă punctul de lucru pentru companiile De'Longhi, Bosch, Karl Heinz Dietrich și Imperial – parc fotovoltaic) dezvoltate și administrate de Consiliul Județean Cluj, la care se adaugă zona Florești – Gilău ce reprezintă un punct de interes pentru micii întreprinzători datorită nivelului scăzut al chiriilor.
- Cea mai mare parte din activitatea comercială se realizează în zona centrală a municipiului Cluj-Napoca. În Cluj-Napoca, zona centrală și ultracentrală este căutată mai ales de operatorii de cafenele, restaurante, servicii sau retailerii 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.
- Proprietatea imobiliară analizată, este situată în zona centrală a mun. Cluj-Napoca, pe strada Gheorghe Barițiu, fiind reprezentată de un teren construit, cu categoria de folosință „drum”. Zona în care este situată proprietatea imobiliară evaluată este centrală, este o zonă mixtă, rezidențială și comercial – administrativă, caracteristică centrelor de municipii. În zonă se regăsesc imobile cu regim de înălțime mic și mediu, individuale și colective.

Localizarea proprietății la nivelul municipiului și a zonei este prezentată după cum urmează:



Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în zona centrală, strada Octavian Petrovici, conform Extrasului de CF nr. 338021 Cluj-Napoca.

Zona este mixtă rezidențial/comercial/administrativă. Stilul arhitectonic nu este unitar, în zonă fiind amplasate construcții vechi din anii 1890-1950 și construcții noi, case cu regimul de înălțime mediu S+P+E, clădiri de locuințe colective și proprietăți imobiliare administrativ – comerciale.

„Istoria Centrului Clujului se identifi ca cu istoria orasului, lucru absolut justificat pentru un oras cu o structura urbanistica asa cum are Clujul. Pentru ca, inca din perioada romana, Clujul a fost un oras-cetate ceea ce presupune in primul rand un centru politic, economic, militar, si cultural situat in interiorul zidurilor cetatii.

Asezarea umana din zona Clujului denumita in trecut Napuca sau Napoca, apare in scrierile istorice ca fiind una dintre cele mai insemnate localitati din Dacia, inca din perioada 107-108, dupa razboaiele daco-romane. Clujul a devenit asezare urbana abia in anul 124 sub numele de Municipium Aelium Hadrianum Napoca. Totusi, prima atestare documentara apare abia in anul 1167, cand orasul de astazi purta denumirea de Castrum Clusl care semnifica "loc inchis", care, raportat la asezarea geografica, face referire la dealurile din jur sau, raportat la latura militara, face referire la o cetate pozitionata strategic).

In ceea ce priveste asezarea geografica, aceasta deriva din statutul Clujului de oras-cetate. Astfel, centrul este traversat de cele mai importante artere si este inconjurat de majoritatea cartierelor orasului. Centrul se invecineaza la vest cu Manastur si Grigorescu, la nord de Gruia si Dambul Rotund, la est de Marasti si Gheorgheni, iar la sud de Andrei Muresanu si Zorilor.

Infrastructura centrului orasului cuprinde atat zona istorica, pietonala, cat si o zona de tranzit, reprezentata de artere de circulatie de o importanta majora pentru oras, care fac legatura intre cartierele situate diametral opus fata de centru. Cele mai importante strazi si bulevarde ce traverseaza Centrul sunt: B-dul 21 Decembrie 1918, ce se continua cu strazile Memorandumului si Motilor, un aliniament pe directia est-vest, caruia i se adauga un altul, paralel cu acesta ce dirijeaza traficul in sens invers: str. Clinicilor, str. Napoca, b-dul Eroilor si Str. Dorobantilor. Pe directia sud-nord avem alte strazi foarte importante: Calea Turzii, Horea, Paris.

De mentionat sunt si pietele Unirii, Gheorghe Barițiu, Stefan cel Mare, Lucian Blaga, Mihai Viteazul, Cipariu, si ele cu o foarte mare importanta in privinta traficului auto si pietonal din zona centrala.

Centrul beneficiaza de legaturi de transport cu toate cartierele Clujului fiind cel mai important nod de circulatie. Cei care calatoresc din/spre centru sau cei care numai il tranziteaza, au la dispozitie intreaga paleta de variante: mijloace de transport in comun(autobuze, troleibuze, tramvai), statii de taxi, piste si statii de biciclete.

La capitolul tipuri de construcții, în Centru predomina în special construcțiile vechi, istorice, peisajul acesta incantator fiind rareori tulburat de construcții moderne sau de cele de tip bloc de apartamente. Rămânând în sfera istorică, construcțiilor de locuit din centrul Clujului îi se adaugă biserici vechi, muzee, case memoriale, toate contribuind la un peisaj urbanistic foarte ofertant din punct de vedere istoric, cultural și turistic. În plus, centrul cuprinde și laturile comerciale și de birouri, fiind astfel una dintre cele mai importante zone de afaceri ale orașului.

O a treia categorie de locuitori ai Centrului, cuprinde persoanele cu o viață socială foarte activă, pentru care a trăi în centru este sinonim cu a fi în mijlocul acțiunii.

În centrul orașului există multiple facilități: instituții publice (primărie, consiliu județean), unități de învățământ (facultăți, licee, școli, grădinițe), biserici, piața agro-alimentară și centre comerciale, spitale, clinici și farmacii, hoteluri și pensiuni, restaurante și baruri, bănci, oficii postale, etc. Centrul Clujului cuprinde majoritatea obiectivelor turistice ale orașului și aici enumerăm: muzeul (Muzeul de Istorie, Muzeul de Artă, Muzeul Etnografic, Bastionul Croitorilor, Casa Matei Corvin), biserici (Sf. Mihail-romano-catolică, catedrala Ortodoxă, biserica Minorităților greco-catolică, Unitariana, Luterana, Reformata, Franciscana, etc.), teatre (Teatrul Național și Teatrul Maghiar de Stat), statui (Matei Corvin, Gheorghe Barițiu, Mihai Viteazul, Lupa Capitolina, Sf. Gheorghe), centre culturale, cinematografe, etc. La limita de cartier se găsesc Grădina Botanică, poate cel mai important obiectiv turistic al Clujului, Parcul Cetății și Cimitirul Hajongard ce adăposteste pe aleile sale adevărate monumente de artă.

Conform PUG amplasamentul analizat este situat parțial în zona ZCP_C2 (ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate - în cea mai mare parte) și parțial în ZCP_C2_Ve.

Destinația: ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate

Destinația: ZCP Ve - Zonă construită protejată - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

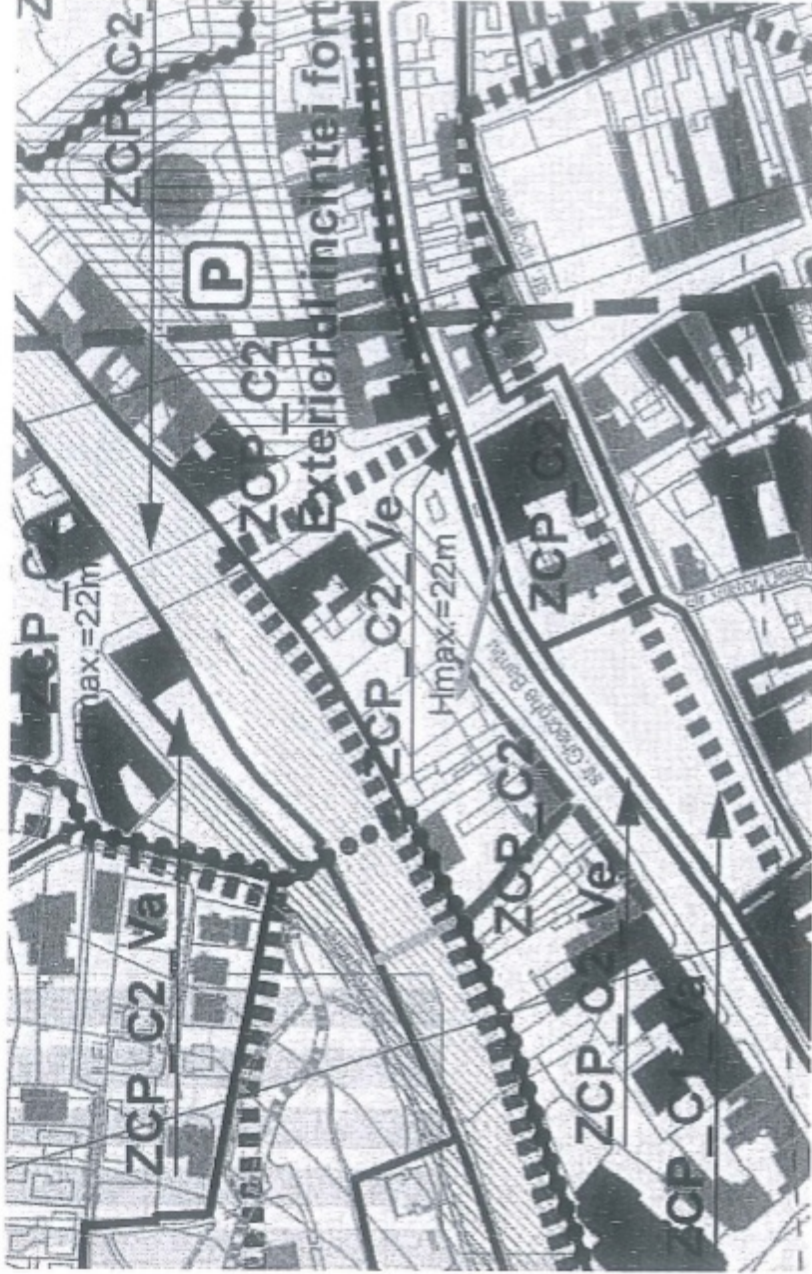
Informații despre amplasament

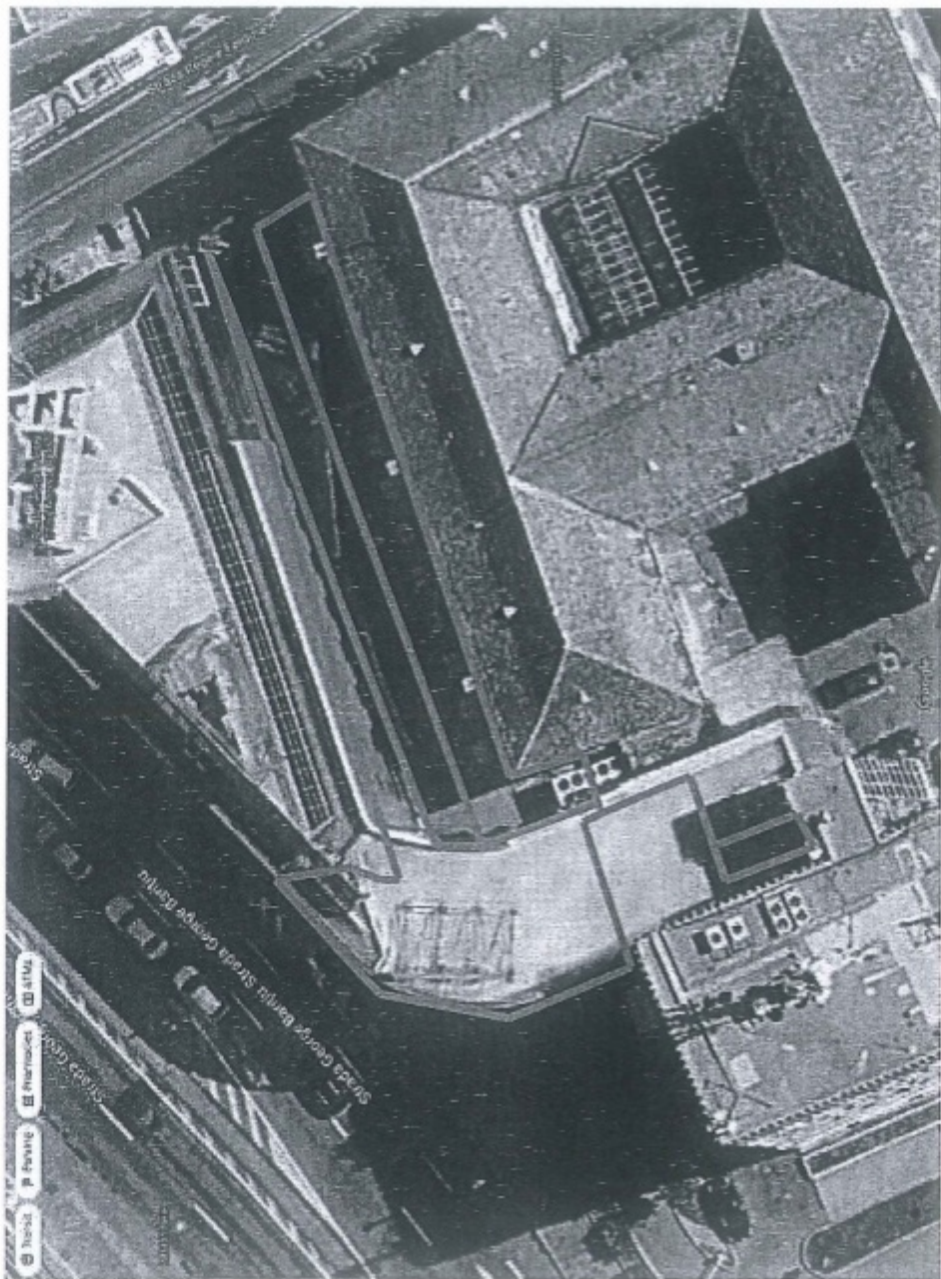
Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, zona Centrală, pe strada Octavian Petrovici, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 338021 Cluj-Napoca.

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de un teren construit aflat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, cu categorii de folosință „drum”, dispus fizic după cum urmează:



Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/mobile/Harta.html>





Sursa: <https://www.google.ro/maps/place/place/Strada+George+Baritiu>

Conform PUG amplasamentul analizat este situat parțial în zona ZCP_C2 [ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate - în cea mai mare parte] și parțial în ZCP_C2_Ve.

Destinația: ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate

Destinația: ZCP Ve - Zonă construită protejată - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Destinația: ZCP C2

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului.

Utilizări admise

1. UTILIZĂRI ADMISE

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(a) activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar și nealimentar cu suprafața de vânzare de maximum 300 mp/unitate, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialişti, medici stomatologi - cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele superaterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(b) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

Imobile monofuncționale

(a) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)
(b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare etc)
(c) turistice (hoteli, vile turistice etc).

Utilizări admise cu condiționări

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

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

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

Garaje publice sub și suprațere 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 din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

(a) să fie înglobate în corpurile de clădire

(b) să nu aibă acces direct din spațiul public

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Cădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau paraziare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Parcele la sol în curțile imobilelor ce includ și funcțiunea de locuire.
Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, scoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Cădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 16,5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M; (1-3S)+P+3+1R;
- (b) Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (c) corpurile de cădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

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

POT maxim = 75%

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

POT maxim = 85%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,4

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

CUT maxim = 3,0

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

CUT maxim = 3,8

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

Prin excepție, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depășește CUT maxim reglementat, cu următoarele condiții:

- mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;
- în cazul imobilelor ce includ locuirea, spațiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spații de locuit;
- mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperișului existent.

Destinația: ZCP_Ve - Zonă construită protejată - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Zona cuprinde culoarele râului Someșul Mic și al Canalului Morii. Sunt incluse albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, structurate într-o configurație caracteristică pentru imaginea urbană a orașului istoric. Importante pentru identitatea zonei sunt de asemenea pasarela Elisabeta și stâlpii portal de transport al energiei electrice de pe râul Someș, ca și podetele de acces la clădiri de pe Canalului Morii.

Culoarele date de malurile cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unor spații verzi și trasee pietonale și a creării unor legături avantajoase între diferitele zone ale orașului.

Utilizări admise/admise cu condiționări/interzise

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisajere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subieran sau astfel încât să abă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

POT și CUT

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

Amplasamentul evaluat este format dintr-o parcelă de teren de 589 mp, a cărei descriere juridică a fost prezentată în capitolul 2.1.

- Suprafață totală de teren aferent aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă.

Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

- ✓ acces direct din str. Regele Ferdinand, drum public, asfaltat;
- ✓ existență utilități lapă, canalizare, energie electrică, gaz metan);
- ✓ terenul nu este împrejmuit;
- ✓ formă neregulată;
- ✓ topografie plană;
- ✓ front de 7,23 ml la drum public;
- ✓ condiții de fundare normale;
- ✓ fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren);
- ✓ Conform PUG amplasamentul analizat este situat parțial în zona ZCP_C2 (ZCP_C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate - în cea mai mare parte) și parțial în ZCP_C2_Ve;
- ✓ Restricții legale: parcele comune POT=60%, CUT=2,4;

Date privind impozitele și taxele

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

NEOCONSULT VALUATION

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

Generalități

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

Evaluatorii iau în considerare analiza de piață pe două nivele:

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

În cazul evaluării unei anumite proprietăți, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili relațiile între cerere și ofertă, poate investiga motivația pentru prețurile plătite și pentru prețurile acceptate și poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente și schimbările anticipate.

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

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

Piața rezidențială la nivelul Municipiului Cluj-Napoca:

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

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

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

Definirea și identificarea pieței specifice

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

Proprietatea subiect este amplasată în zona Centrală, pe str. Octavian Petrovici.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire e neuniform. Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci. Organizarea urbanistică e de tip închis, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

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

Identificarea pieței imobiliare a proprietății subiect:

- ✓ Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltarea unor imobile cu funcțiune mixtă sau imobile monofuncționale, într-un oraș cu economie activă;

- ✓ Aria imobiliară: urbană – zona centrală și alte zone asimilabile
- ✓ Proprietăți comparabile: terenuri libere de suprafață similară, pretabile pentru dezvoltări imobiliare cu regim de înălțime și coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus;

Cererea. Oferta competitivă. Echilibrul pieței

Cererea

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

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

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

Oferta competitivă

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar.

Identificarea ofertei proprietăților competitive comparabile/asimilabile proprietății subiect:

- ✓ Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil): oferte puține, gradul de ocupare al terenului în zona proprietății subiect fiind ridicat;
- ✓ Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat): a se vedea Anexa – Extras din analiza de piață, unde sunt prezentate selecții cu comparabilitate corespunzătoare;
- ✓ Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări: există posibilități diverse de finanțare din partea instituțiilor financiare;

- ✓ Impactul standardelor de construcție, al reglementărilor locale privind zona și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor: reglementări favorabile în zona subiect pentru dezvoltarea de amplasamente de tipul celui subiect, conform cu dezvoltarea urbanistică a zonei;
- ✓ Ofertele variază în funcție de localizare, dimensiune, restricțiile de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, gaz, apă - canalizare la limita proprietății sau posibilitățile de racordare la acestea, forma, accesul auto și pietonal și vecinătățile.

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

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

Echilibrul pieței

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

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

TERENURI	
TEREN LIBER CONSTRUIBIL	1.400 - 1.750

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este spațiu mixt (comercial/rezidențial).

Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o anumită dezvoltare sau utilizare. Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori. Totuși, pe lângă utilitatea de bază a terenului, există multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluare.

Anticiparea, schimbarea, oferta și cererea, substituția și echilibrul sunt principii ale evaluării care influențează valoarea terenului. Anticiparea înseamnă că valoarea este creată de beneficiile așteptate în viitor. Dacă cumpărătorii anticipază că terenul va fi solicitat localizare va fi solicitat pentru un anumit tip de construcții în următorii ani, ei pot fi motivați să cumpere terenul pentru o dezvoltare viitoare chiar dacă, în prezent, o astfel de dezvoltare nu este cerută. Concurența între cumpărători pentru astfel de amplasamente creează nivelul prețului terenului, care poate avea un preț mic aferent utilizării lui curente.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Principiul substituției, conform căruia nici un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o parcelă de teren decât pentru o alta similară, cu aceeași utilitate, se aplică valorilor terenului. Principiul echilibrului este de asemenea aplicabil valorilor terenului. Atunci când diferite elemente ale unui mix economic particular sau mediu special se află într-o stare de echilibru, valoarea terenului este susținută; atunci când echilibrul este alterat, valorile se modifică.

In evaluarea terenului se pot utiliza următoarele tehnici: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, parcelarea și dezvoltarea.

Abordarea prin comparație directă este de obicei metodologia preferată pentru realizarea unei concluzii asupra valorii terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza celelalte tehnici.

Aceste proceduri de evaluare a terenului pot fi afectate de diverse restricții în utilizare prezentate în cele ce urmează, în funcție de fiecare caz în parte, iar evaluatorul va selecta dintre acestea abordarea/tehnica ce se pretează cel mai bine situației terenului pe care îl are de evaluat:

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Specificații

ID Anunț: 876913073

Actualizat în: 07.09.2022

Suprafață teren:

973 mp

Tip teren:

construcții

Clasificarea teren:

Intravilan

Front strădăi:

26 m

Nr. fronturi:

1

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curânt

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Oportunitate de investiții

Se ofera spre vanzare teren situat in Centru, strada Somesului nr. 31-33, in suprafata de 973 mp, front la strada Somesului de 26,06 m.

Conform UTR, terenul este Rm1, P&T 50%, CUT 2.6, regim de inaltime admis 5S+P+5E+Er, suprafata maxima construita admisa conform CUT: 2.530 mp.

Proprietatea reprezinta o oportunitate excelenta de investitie datorita locatiei, raritatii si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare.

Pentru informatii suplimentare si pentru vizite, va stam la dispozitie!

La cerere se poate trimite certificatul de urbanism pentru construire.

C2 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-X6MU1305S?lista=10908581&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Teren pentru bloc de vanzare Central Cluj-Napoca

[Vezi lista de proprietăți similare](#)



1.450.000 €

0743 284 863
apropiat

Adrian TANDAU
Agent Imobiliar
RE/MAX BEST

Trimiteti mesaj

Descriere

Ve propunem la vanzare, un teren situat in zona Centrala a orasului Cluj-Napoca.

Amplesat in mijlocul orasului, terenul dispune de front la 2 strazi, cu o lungime totala de 40 ML.

Conform PUJ, terenul este incedrat ZCP... MI, fiind in curs de autorizare, avand favorabile toate avizele necesare aprobării PUJ și AC, inclusiv aviz de la comisia de circulație și de la monumente istorice.

Pe teren este propusa o constructie cu 25 - P - 4E, cu o suprafata desfasurata de 1660 MP cu POT propus 50% și CUIT 1,85, cu

- 21 de apartamente;
- 2 spații comerciale;
- 25 de locuri de parcare.

Specificații

ID Arhiv: X01A01 1055

Actualizat în 14.09.2022

Suprafață teren: 904 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Suprafață construită: 1.660 mp

Front stradali: 39 m

Nr. fronturi: 2

Lățime drum acces: 16 m

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi asfaltate
 Mijloc de transport
 iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă
 La sosea
 Acces auto
 Teren împrejmuit

C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X57Q1307E?lista=98961238&listing=1&pagina=1&imeidviz=3411810460>

Teren intravilan pentru constructii de vanzare in Centru, Cluj Napoca

1.650.000 €



Descriere

Teren pentru construcții în zona centrală

Se prezintă spre vânzare un teren intravilan cu suprafață de 1246 mp și front la stradă de 13 m în zona Spitalului Militar.

Datorită vârstei (PAn2), în zonă se permite construirea de apartamente, clinica medicală, birouri sau spații comerciale. Regim de înălțime: 25+0+2E+Et Retras, POT: 50%, CUT 18.

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

Echipa Napoca Imobiliare!

ID oferta: 108265

Specificații

ID Anunț: XE7035716

Suprafața teren: 1246 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradali: 13 m

Actualizat în 30.05.2022

UTILITĂȚI

Apa

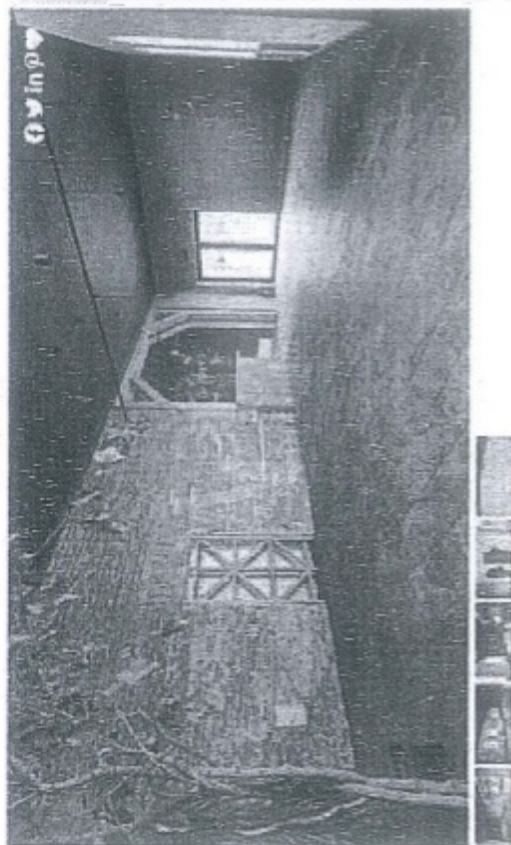
Canalizare

Gaz

Curent

C4 - <https://www.napocaimobiliare.ro/vt-103880-teren-intravilan-pentru-construcții-de-vanzare-in-centru.-cluj-napoca-cluj-napoca>

Teren intravilan pentru constructii de vanzare in Centru, Cluj Napoca, ID VT 103880
Pret: 1.000.000 €



Pentru servicii contactați-ne



ANDREI STANULESCU
Agent Imobiliar
011 4131 1402
napocaimobiliare.ro

Ne intereseaza oferta

Adresa: Cluj Napoca, Calea Napoca, ID VT 103880
Tipul: Teren
Suprafata: 25 mp
Cantitate: 1 lot

Un teren intravilan pentru constructii de vanzare in Centru Napoca

Teren pentru investitiei

Va oferim spre vanzare un teren in centru, cu suprafata de oca 1000 mp si front de 17 m.

Regimul terenului este UTR-Rcm1, cut 2,6, pot 50%, inaltimea maxima admisa 25 mp, respectiv regim de inaltime (1.35)+P+SE+1ER.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionari, va stam cu drag la dispozitie.
Echipa Napoca Imobiliare!

LOCALIZARE SI CARACTERISTICI

Tranzacție: Vânzare
Tip proprietate: Teren
Tip construcții
Clasificare: Intravilan
Cartier: Centru
Zona: Centru
Suprafața: 1000 m²
Suprafața construită: 195 m²

Front: 17 m
Latime drum acces: 25 m
✓ Construcție pe teren
✓ Amenajare străzi: asfaltate
✓ Mijloace de transport în comun
✓ Iluminat stradal

UTILITATI

✓ apa
✓ curent
✓ gaz
✓ canalizare

Alte detalii zone:

✓ amenajare străzi asfaltate
✓ iluminat stradal
✓ mijloace de transport în comun

Grila de comparații este următoarea:

Unitate de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare proprietate	Loc. Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, jud. Cluj	Strada Someșului, nr. 31-33	La aprox. 300 ml de Piața Avram Iancu	Zona Spitalului Militar	Zona Centrală
Suprafața [mp]	589	973	904	1,248	1,000
PREȚ VÂNZARE EUR		1,790,000	1,450,000	1,650,000	1,800,000
Prețul de Vânzare (EUR/mp CUT) - criteriul de comparație		€ 707.57	€ 729.08	€ 734.51	€ 692.31
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare totală		-106.13	-109.36	-110.18	-103.85
Pret de vânzare ajustat		601.44	619.72	624.33	588.46
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	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
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 601.44	€ 619.72	€ 624.33	€ 588.46
RESTRICTII LEGALE					

Raport evaluare teren liber (curți construcții)

Unitate de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Restricții legate - coeficienti urbanistici	P+4E, CUT=3, POT=42,11% (posibilitate POT 60%, CUT 3)	3S+P+5E+Er, POT 50%, CUT 2,6	2S+P+4E+Er, POT 60%, CUT 2,2	2S+D+2E+Et, POT 60%, CUT 1.8	(1-3S)+P+5E+1ER, POT 50%, CUT 2,6
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	-5%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	-€ 31.22	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 601.44	€ 619.72	€ 593.11	€ 588.46
CONDIȚII DE FINANTARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 601.44	€ 619.72	€ 593.11	€ 588.46
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 601.44	€ 619.72	€ 593.11	€ 588.46
CONDIȚII DE PIĂȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat		€ 601.44	€ 619.72	€ 593.11	€ 588.46

Unitate de comparație (EUR/mp)	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
LOCALIZARE					
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, jud. Cluj	Strada Someșului, nr. 31-33	La aprox. 300 ml de Piața Avram Iancu	Zona Spitalului Militar	Zona Centrală
Ajustare unitară sau procentuală		5.0%	0%	-5%	0%
Ajustare totală		€ 30.07	€ 0.00	-€ 29.66	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 631.51	€ 619.72	€ 563.46	€ 588.46
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)	589	973	904	1,248	1,000
Ajustare unitară sau procentuală		10%	10%	15.0%	10%
Ajustare totală		€ 63.15	€ 61.97	€ 84.52	€ 58.85
Forma, raport dimensiuni, front la strada	dreptunghiulară, 1/11,27, 7.23	dreptunghiulară, 1/1.44, 26	dreptunghiulară, 1/2,02, 2 fronturi - 16,12 ml și 21,14 ml	dreptunghiulară, 1/7,38, 13	dreptunghiulară, 1/3,46, 17
Ajustare unitară sau procentuală		-20.0%	-20%	-10%	-15%
Ajustare totală		-€ 126.30	-€ 123.94	-€ 56.35	-€ 88.27
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 568	€ 558	€ 592	€ 560
UTILITĂȚI DISPONIBILE					

Unitate de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 568.36	€ 557.75	€ 591.63	€ 560.00
ZONAREA					
Zonarea - destinația legală permisă	mixtă	mixtă	mixtă	mixt	mixtă
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 568.36	€ 557.75	€ 591.63	€ 560.00
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	mixtă - rezidențial/comercială/administrativă	mixtă - rezidențial/comercială/administrativă	mixtă - rezidențial/comercială/administrativă	mixtă - rezidențial/comercială/administrativă	mixtă - rezidențial/comercială/administrativă
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 568	€ 558	€ 592	€ 560
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 33.08	-€ 61.97	-€ 32.70	-€ 29.42
	(procentual)	-5%	-10%	-5%	-5%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 219.53	€ 185.92	€ 201.74	€ 147.12
	(procentual)	36.5%	30.0%	32.3%	25.0%
VALOARE DE PIATĂ	€ 1,680	euro/mp	Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind		

Raport evaluare teren liber (curti constructii)

Unitate de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
TEREN IN UTILIZAREA ACTUALA	€ 560	euro/mp/CUT	asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei D deoarece terenului D i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.		
	990,000	euro			
	4,886,640	RON			
VALOARE DE PIATĂ TEREN CONCESIONAT (partea de teren afectată de amprenta la sol a clădirii de 248 mp)	€ 417,000	euro			
	€ 2,058,312	RON			
Valoare concesiune anuală	€ 16,680	eur			
	€ 82,332	RON			
Valoare concesiune lunară	€ 1,390	eur			
	€ 6,861	RON			
	€ 4,9360	Curs valutar			
	18/10/2022	Data evaluării			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 15%, fiind oferte;
- Drept de proprietate:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale:
 - Comparabila C a fost ajustată negativ deoarece are CUT mai mic decât subiectul evaluat;
- Condiții de finanțare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - Nu au fost necesare ajustări;

NEOCONSULT VALUATION

- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare:
 - Comparabila C a fost ajustată negativ fiind amplasată într-o zonă cotateă mai bine pe piața specifică decât zona unde se regăsește subiectul evaluat. Comparabila A a fost ajustată pozitiv fiind amplasată în zonă cotateă mai slab pe piața specifică decât zona unde se regăsește subiectul evaluat;
 - Caracteristici fizice - Mărime:
 - Comparabilele au fost ajustate pozitiv deoarece au o suprafață mai mare decât cea a subiectului evaluat. Pe piața specifică parcelele de suprafață mai mare se tranzacționează la valori unitare mai mici decât parcelele de dimensiuni mai mici;
- A Caracteristici fizice - Forma, raport dimensiuni, front la strada:
 - Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece au un raport front/adâncime și o formă superioară comparativ cu raportul front/adâncime și forma pe care o are subiectul evaluat;
- A Caracteristici fizice - topografie:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Utilități disponibile:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - Nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei D deoarece terenului D i-au fost aduse cele mai putine ajustări (Ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, este de:

990.000 EUR, echivalent 4.886.640 RON

Calculul valorii de folosință al terenului :

Pentru estimarea valorii de concesiune a terenului afectată de amprenta la sol a clădirii de 248 mp, s-au făcut următoarele calcule:

- S-a înmulțit suprafața terenului afectată de amprenta la sol a clădirii, adică 248 mp, cu valoarea unitară obținută pentru întreaga suprafață a terenului;
- Valoarea obținută a fost împărțită la 25 (rata de capitalizare a terenului de aprox. 4%);

VALOARE DE PIAȚĂ TEREN CONCESIONAȚI parcea de teren afectată de amprenta la sol a clădirii de 248 mp)	€ 4.17.000	euro
Valoare concesiune anuală	€ 2.058.312	RON
	€ 16.680	eur
	€ 82.332	RON
Valoare concesiune lunară	€ 1.390	eur
	€ 6.861	RON

Astfel valoarea de folosință a parcelei este:

1.390 euro/lună, echivalent 6.861 lei/lună

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Abordarea prin piață: 990.000 EUR, echivalent a 4.886.640 RON

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:

Vjustă = 990.000 euro, echivalent 4.886.640 lei

Valoarea de folosință:

1.390 euro/lună, echivalent 6.861 lei/lună

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 4,936 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, ^{MAA} la nr. de telefon +40 786 130 65

Cu stimă,



Marius Șufană

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

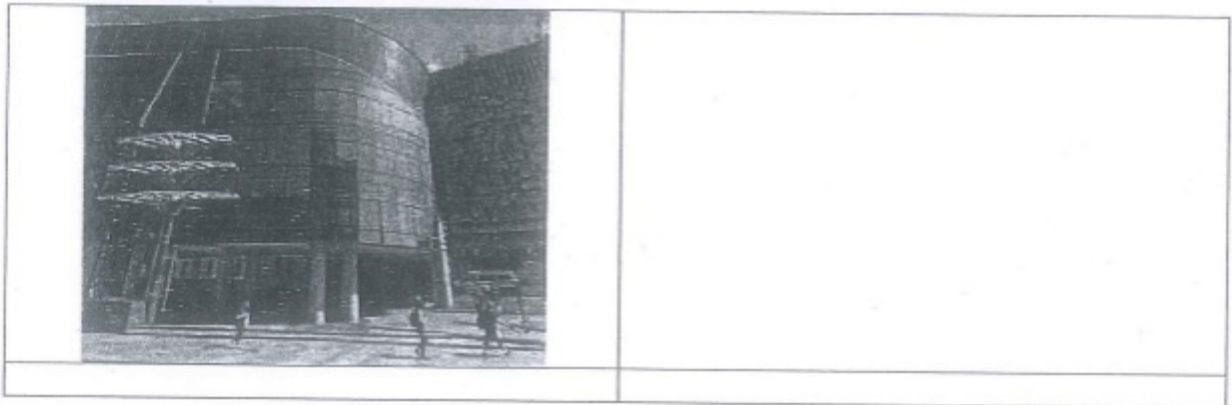
ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ/CALCULE

ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ



ANEXA NR. 2 - DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

Extras de CF nr. 338021 Cluj-Napoca



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carta Funciari Nr. 338021 Cluj-Napoca

Nr. cartea	18840
Str.	18
Luna	07
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Octavian Petrovici, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografie	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	219021	569	Teren împrejurimii Delimitat de construcții

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
248945 / 18/12/2019 Act Administrativ nr. 806, din 23/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 965, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 529921, din 05/12/2019 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 20541, din 06/02/2019 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 617303/45.455, din 28/11/2019 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, . CIF:4305557, domeniu public-	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

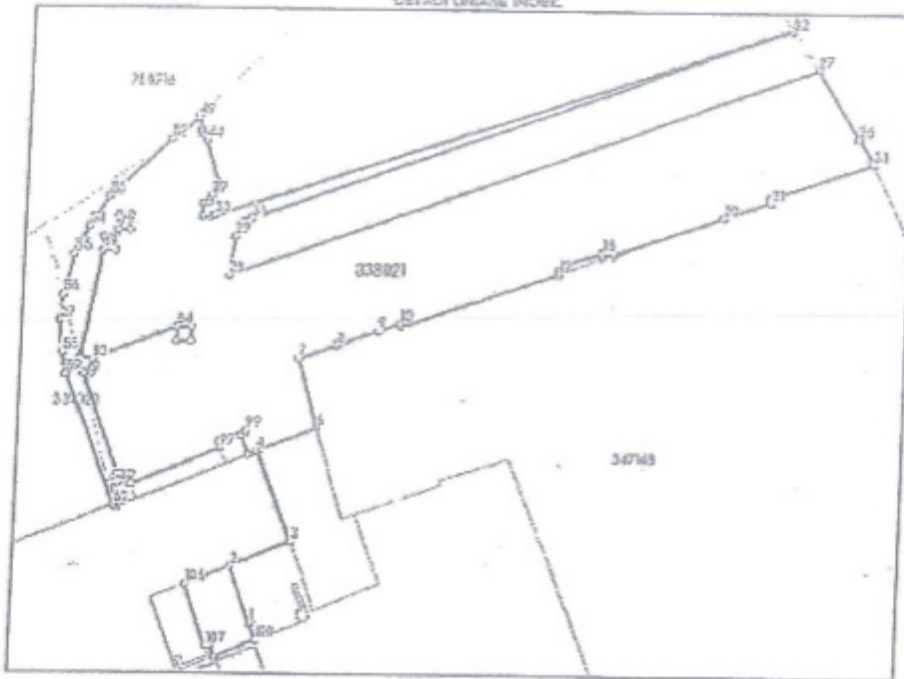
Carta Funciară Nr. 338021 Comuna Drăgășani Municipiu Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastrel	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
338021	589	Delimitat de construcții.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereod 70.

DETALIU LINIILE INOBE.



Date referitoare la teren

Nr. Cn.	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Terță	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	drum	DA	571	-	-	-
2	drum	DA	18	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.114	2	3	4.427	3	4	6.553
4	5	0.231	5	6	4.186	6	7	4.82
7	8	2.917	8	9	2.914	9	10	1.589
10	11	0.199	11	12	11.583	12	13	0.199
13	14	0.775	14	15	0.231	15	16	2.458
16	17	0.21	17	18	0.742	18	19	0.166

Carte Funciară Nr. 338021 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	8.074	20	21	3.365	21	22	0.503
22	23	7.877	23	24	0.09	24	25	0.215
25	26	1.756	26	27	5.427	27	28	42.651
28	29	2.601	29	30	1.077	30	31	0.525
31	32	39.882	32	33	41.705	33	34	0.3
34	35	0.514	35	36	0.9	36	37	0.39
37	38	0.196	38	39	0.349	39	40	0.153
40	41	0.285	41	42	0.318	42	43	0.244
43	44	2.874	44	45	0.375	45	46	0.195
46	47	0.195	47	48	0.195	48	49	0.75
49	50	0.055	50	51	1.417	51	52	0.975
52	53	5.56	53	54	2.469	54	55	1.019
55	56	2.763	56	57	1.703	57	58	2.147
58	59	1.495	59	60	9.342	60	61	0.076
61	62	0.259	62	63	0.22	63	64	1.584
64	65	0.519	65	66	0.503	66	67	7.174
67	68	0.93	68	69	7.338	69	70	0.3
70	71	0.89	71	72	0.5	72	73	0.9
73	74	0.5	74	75	0.007	75	76	0.893
76	77	0.89	77	78	0.5	78	79	0.5
79	80	0.89	80	81	7.397	81	82	0.841
82	83	0.107	83	84	6.086	84	85	1.0
85	86	1.0	86	87	1.0	87	88	0.99
88	89	6.083	89	90	6.443	90	91	0.292
91	92	0.395	92	93	0.597	93	94	7.274
94	95	0.89	95	96	0.671	96	97	6.581
97	98	0.424	98	99	2.023	99	100	0.227
100	101	0.3	101	102	1.344	102	103	0.525
103	104	6.554	104	105	4.428	105	106	3.385
106	107	4.357	107	108	0.328	108	109	0.904
109	110	3.05	110	111	1.194	111	1	0.002

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

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

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

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

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

Data soluționării,

20-07-2022

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DOBNA MOLDOVAN

Doina

Municipiu Cluj-Napoca

Municipiu Cluj-Napoca

Referenț.

(scara și semnătura)

ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ/CALCULE

Alte oferte de vânzare terenuri

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/marasti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1302V?lista=10908581&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Teren pentru clinica, zona str Paris

660,000 €



0364 644 444
 Paul Olesanu
 WELT IMOBILIARE (SA)
 Trimite mesaj



Imobiliare.ro
 Cauti chiria? Iată top 3 cazuri de care trebuie să te feriești

Descriere

Welt Imobiliare va propune un teren situat in zona semicentrala a orasului, in apropierea intersectiei strazilor Bucuresti si Paris.

Terenul se preteaza pentru edificarea unei clinici sau a unei cladiri de birouri.

POT maxim: 60%

CUT maxim: 2.2

Regim maxim de inaltime: 16m

Etajare: pana la P+3+ER

Parcela se situeaza intr-o zona de mare interes din punct de vedere imobiliar. Toate utilitatile sunt prezente. Pe parcela este edificat un imobil restructurabil din punct de vedere al unitatii teritoriale de referinta.

Specificații

ID Anunț: X16A1302V

Actualizat în: IUG.2022

Suprafață teren:	410 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front strădal:	14 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat strădal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
Construcție demolabilă

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz64960tv>

Teren cu autorizatie de constructie D+P+E+Er, 753 mp, zona Parcului Central

ID: BLITZ 64960TV
Actualizat: 21/04/2022

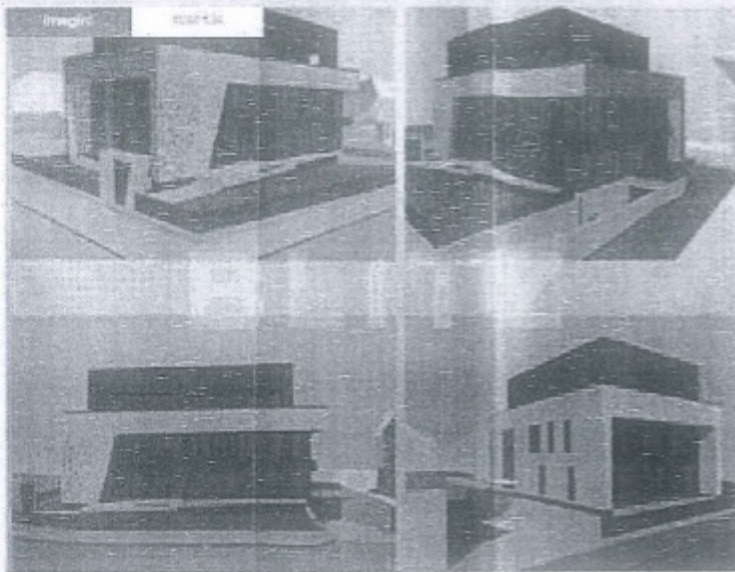
Cartier: Grigorescu
Zona: P-1a 34 Loc

Pret/mp: 1.461 €
Baza lunară: 3.426,74 €

Calculator credit

1.100.000 €
Pret/mp: 1.461 €

TRIMITE OFERTA DE PRET



Andrei Rusu
Broker & Partner
+4 0284 333 777
office@blitz.ro

Acest agent este verificat de către agent

TRIMITE OFERTA

Te interesează oferta?
Programază o vizionare!

Nume și prenume

Telefon

Email

Dorești să fii contactat în legătură cu oferta BLITZ 64960TV din Cluj-Napoca, zona Grigorescu?

Caracteristici

Suprafață: 753 mp

Front: 30-50 m/ mp

Utilități: Apă, Gaz, Curent,
Canalizare

Destinație: Birouri/Clinica
Acte/Avize: Studiu geo,
Ridicare topo, Carte
funciara, Certificat

urbanism, Autorizație
construcție

Alte criterii: Drum asfaltat,
Teren plat, iluminat stradal,
Mijloace de transport

Descriere Ofertă

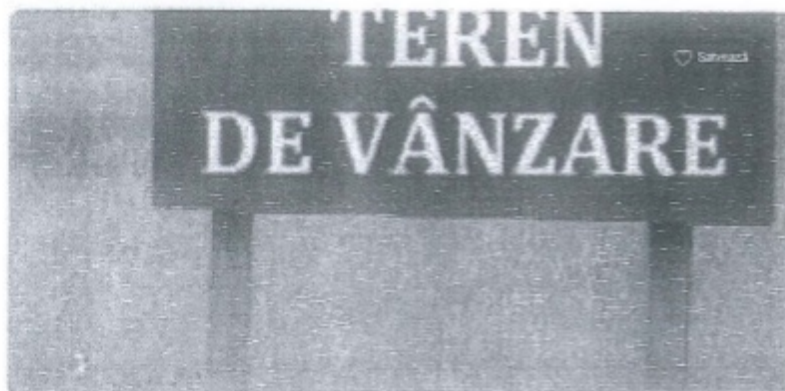
Blitz va ofera la vanzare un teren intravilan situat in cartierul Grigorescu, in apropierea Parcului Central. Suprafata terenului este de 753 mp, are front la 2 strazi, detine autorizatie de constructie pt un imobil de servicii cu acces public, D+P+E+Er, cu suprafata construita total de 1142 mp, suprafata utila totala 839 mp (inclusiv 10 locuri de parcare la demisol, SU 318 mp)

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-XARL135UP?lista=2903491&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

REL4000310 Teren construcții central Cluj Napoca

490.000 €

[Cluj Napoca](#) [Imobiliare](#) [Vezi mai mult](#)



0733 900 999
Apelarea este gratuită


Alin Martoiu
Specialist Serviciu
REZIDENTIALIST BY DAY
ROMANIA

[Trimite mesaj](#)

Descriere

REL4000310

SVN Romania | Cluj va propune spre achiziționare un teren situat central, în Cluj-Napoca, zona străzilor Traian, Decabaf. Terenul are 371 mp și front de 11,8 m, adâncime 30 m. Terenul se află în zona de locuințe colective 3S+P+5E+R, indicatori urbanistici maximi P.O.T și C.U.T sunt de 50%, respectiv 2,5. Prețul solicitat este de 490.000 euro, aproximativ 1.320 euro/mp. Pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați!

Specificații

ID Anunț: XARL135UP

Actualizat în 10.10.2022

Suprafață teren:	371 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	11,8 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

DESTINAȚIE

rezidențial
Industrial
comercial
agricol
de vacanță

VICII

Fără vicii.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: Standard

ACTE, AVIZE

POT: 50%, CUT: 2.60, Regim înălțime: P+5

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X1KA130I7?lista=2903491&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Teren unic, Parcul Central, Chios, PUD avizat pentru aparthotel, 450 mp...

699.000 €

City (Nevoa) - Chios - Vestibul



0364 644 444
Apelabil gratuit

Mihai Pop
Specialist Imobiliare

TEL: 0364 644 444

Tronh de casa

Analiza de Google
Realiza analiza

Do you see the house you want to buy?

Descriere

Va prezint o proprietate deosebita, situata exact in zona Parcului Central, Casino Chios si Cluj Arena. Este vorba de un teren cu suprafata de 450 mp, care detine PUD avizat pentru un imobil cu regim de inaltime P+2 etaje si cu posibilitate de autorizare a unui boutique aparthotel cu 6 unitati locative si suprafata utila de aproximativ 475 mp. Exista proiect de arhitectura in curs de autorizare. Locatia inedita si posibilitatea de exploatare unica, fac din acest imobil, o comoara imobiliara pe piata municipiului Cluj-Napoca. Va invit la o discutie pentru a afla restul detaliilor tehnice.

Specificatii

ID Anunt: X1KA130I7

Actualizat azi

Suprafata teren:	455 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Acces auto
Teren imprejmuit

VECINĂȚI

Casino Chics, Paroul Central, Cluj Arena, Radisson EIU

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%+TVA

ACTE, AVIZE

PUZ aprobat, PUD aprobat

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-X1KA130IE?lista=2903491&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

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

590,000 €

Cluj Napoca, zona Centru - Nord



0354 644 444
Apelăți acum

Mihai Pop
Agent Imobiliar
WILTRADIANE

Trimite mesaj

Amplasați în Google
Pe harta Google
Se vede alături de terenul în vânzare

Descriere

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

Prezintă următoarele specificații:

- suprafața teren 403 mp;
- încadrare urbanistică RrM1 având POT 60% și CUI de 3,2;
- regimul de înălțime conform PUG este D/S+P+5E=Er;
- casele din vecinătate sunt lipite la calcan, pe lățimea de proprietate;
- terenul prezintă multiple posibilități de exploatare, atât pentru o clădire mixtă (spații comerciale + apartamente), cât și pentru cladire de birouri sau clinica.

Specificații

ID Anunț:	X9:4130E	Actualizat azi
Suprafață teren:	403 mp	
Tip teren:	construcții	
Clasificare teren:	intravilan	
Front stradal:	23 m	
Nr. fronturi:	2	

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
Construcție demolabilă
La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

VECINĂȚĂȚI

Politia Municipiului Cluj-Napoca

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%+TVA

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/marasti/teren-construcții-de-vanzare-XBA013011?lista=3005021&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Teren construcții | cartierul Marasti | RrM2

1286014 Imp. 579.900 €

📍 Cluj Napoca construcții - vederea



📞 0725 308 803
051 625 209

COMITAM
Terenuri

Radu Sulea
Agent

COMITAM IMOBILIARE

📄 Trimitere email



Descriere

Va propunem spre vânzare un teren constructibil în cartierul Marasti într-o zonă comercială a cartierului, ideii pentru investiție.

Terenul este format din 2 parcele pe colț cu front de 19m și adâncime de 25m având o suprafață de 450 mp, unde conform indicilor urbanisticii regimul de înălțime maxim admis este (I-2S) + P+3E + IR, (I-2S) + P+4E.

CUT max 2,2%

POT max 70%.

Momentan pe teren există 2 construcții și anexe ale acestora fiind formate din locuință și spațiu comercial.

Proprietatea se pretează pentru o investiție de succes datorită poziționării într-o zonă comercială circulată.

Specificații

ID Anunț: XBA013011

Actualizat în 21.09.2022

Suprafață teren:	450 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intrevilan
Front stradal:	19 m
Nr. fronturi:	3

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloc de transport
luminaț strădal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă
La sobă
Acces auto
Teren împrejmuit

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz73106tv>

**Oportunitate! Teren intravilan, 987 mp
cu constructie 530 mp, UTR - Zcp_M2,
zona Clinicilor**

ID: BLITZ73106TV
Actualizat: 09/05/2022

Cartier: Centru
Zona: Clinicilor

Pret/mp: 1.722 €
Rata lunară: 2.066,79 €

Calculați pretul

1.700.000 €
Pret/mp: 1.722
€

TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Tudor Solcan
Broker & Partner
+40 284 333 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agenți.

TRIMITE PROPUNERE

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume

Telefon

Email

Dorești să fii contactat în legătură cu oferta BLITZ 73106TV din Cluj-Napoca, zona Centru?

Caracteristici

Suprafață: 987 mp

Front: 15-30 ml mp

Utilități: Apă, Gaz, Curent,
Canalizare

Destinație: Bloc,
Birouri/Clinică

Acte/Avize: Rădicare topo,
Carte funciara, Certificat

urbanism

Alte criterii: Drum asfaltat,
Teren plat, iluminat stradal,
Mijloace de transport

Descriere Ofertă

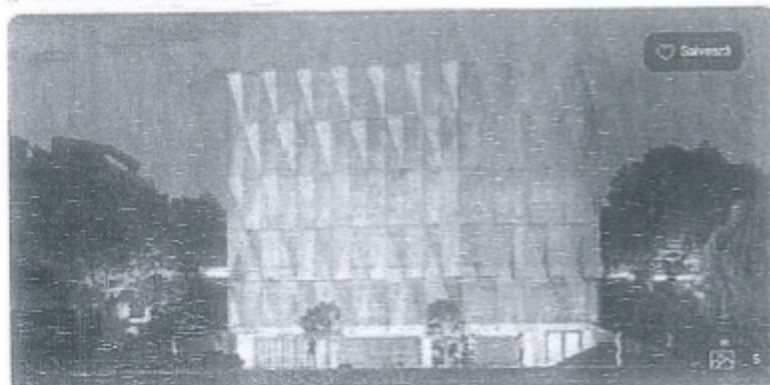
Blitz ofera spre vanzare teren intravilan, 987 mp, 26 ml front in zona Clinicilor, incadrat in UTR M2, cu POT max 80%, CUT max 3.0, pretabil pentru constructie bloc/birouri/clinica cu regim de inaltime 2S+P+4. Utilitatile sunt pe teren.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/gheorgheni/teren-construcții-de-vanzare-X1KA130IU?lista=102220730&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Teren unic, pe malul lacului, Julius Mall, PUZ pentru imobil cu SU de 270...

2.800.000 € - TVA

Căutați agenții imobiliare Verificate



0364 644 444
Apelabil gratuit

Mihai Pop
Agent Imobiliar
REALTOR VERITATII

Trimitți mesaj



Descriere

Vă prezentăm un teren situat într-o locație deosebită și cu un potențial investițional imens. Acesta este situat chiar pe malul lacului Gheorgheni în imediată vecinătate a Julius Mall.

Prezintă următoarele caracteristici:

- suprafața teren 1500 mp;
- front de 35 m în partea dinspre lac;
- există PUZ aprobat care presupune construcția unui imobil mixt cu regim de înălțime 2S+P+2E+șupanta, cu suprafața utilă de 2681 mp, suprafața construită de 2939 mp și 20 de locuri de parcare;
- primele 2 etaje au destinația de spațiu comercial (alimentație publică, restaurant), iar restul spațiilor au destinația de birouri;
- terenul este situat într-una dintre cele mai apreciate și căutate zone ale orașului care a devenit în ultimii ani un adevărat magnet pentru investiții imobiliare.

Locația se bucură și de vadul comercial generat de Julius Mall, FSEGA, imobilele de birouri din zonă, precum și de multiplele evenimente organizate pe promenada lacului.

Investiția presupune un randament potențial de 9-10%.

Specificații

ID Anunț: X1KA130IU

Actualizat în 11/30/2022

Suprafață teren:	1500 mp
Tip teren:	construcții
Clasificarea teren:	intravilan
Front strădal:	35.24 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic
Utilități în zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat strădal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Acces auto

VECINĂȚĂȚI

Julius Mall. Lac Gheorgheni, FSEGA

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%+TVA

ACTE, AVIZE

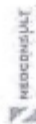
PUZ aprobat

ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

Suntem
o companie
de profesioniști
în evaluare

- Membru asociat al Societății Naționale a Inginerilor Autorizați din România (ANCI) și al
• Societății Naționale a Inginerilor de Construcții din România (SINC) care sunt compoziții ale
• Societății Internaționale de Evaluare (SIE)

- realizarea proiectărilor imobiliare
- evaluarea achiziției imobiliare
- evaluarea afacțiilor



Echipe

35

55 de evaluatori
autorizați cu experiență



6 membri acreditați
ANEVAR

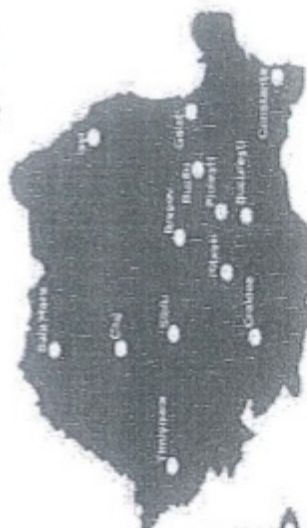
RICS

2 membri
Royal Institution of Chartered Surveyors



Rețea

- Bacău
- Cluj
- Timișoara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galați
- Sibiu
- Craiova
- Baza Mare
- Ploiești
- Pitești



* Pozițiile din rețea sunt puncte de lucru suportive ce asigură servicii de înaltă calitate clienților.

Serviciile oferite

- Evaluarea terenului
- Serviciile de proiectare (P&A)
- Evaluarea și proiectarea imobilelor rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, turistice și de servicii
- Serviciile de proiectare, evaluare și consultanță în domeniul construcțiilor
- Serviciile de proiectare și de evaluare
- Serviciile de proiectare și de evaluare în domeniul construcțiilor
- Serviciile de proiectare și de evaluare în domeniul construcțiilor
- Serviciile de proiectare și de evaluare în domeniul construcțiilor
- Serviciile de proiectare și de evaluare în domeniul construcțiilor
- Serviciile de proiectare și de evaluare în domeniul construcțiilor
- Serviciile de proiectare și de evaluare în domeniul construcțiilor
- Serviciile de proiectare și de evaluare în domeniul construcțiilor



* Serviciile sunt oferite în funcție de cerințele clienților și de disponibilitatea resurselor umane.

Support logistic

Comunicarea între locațiile companiei se face prin intermediul unei rețele de date prin care permite o comunicare rapidă, eficientă și sigură între toate salubritățile și operatorii suportului logistic și beneficiarii săi.



Toate locațiile dispun de:

- 
 suport IT avansat
 program național unic
 pentru înregistrare,
 verificare și stabilirea
 raportului de evaluare
 de terenuri și documente
 condiționale
- 
 echipa de transport
 la curți (on-site)
- 
 echipa de suport în
 activitatea de evaluare
 și redactarea rapoartelor
 de terenuri, documente
 legale, documente etc.



Contact



Baia Mare	Ivan Berecu Tel: 0796.130.635	Cluj-Napoca	Georgeta Ciocan Tel: 0796.130.635
Brasov	Ovidiu Vrancea Tel: 0796.130.635	Iasi	Sebastian Cocoru Tel: 0722.107.000
Buzău	Sorei Puzele Tel: 0786.203.402	Pitești	Marian Chiriac Tel: 0768.602.512
București	Cristian Nastase Tel: 0721.049.645 Marian Chiriac Tel: 0769.602.512	Ploiești	Ioștin Ciocan Tel: 0765.642.643
Cluj-Napoca	Marius Sucub Tel: 0796.130.635	Sibiu	Gunter Lebesch Tel: 0796.130.635
Constanța	Cristina Vasiliu Tel: 0769.602.512	Timișoara	Peter Vata Tel: 0796.130.635

A) Foaia de avere



Numar de topografie	Suprafata cadastrala	Notă
1. 796/2 797/2	+ - 600	uz
<p>Terenul este Gh. Baritius nr. 1.</p> <p>SEDIUL DIRECTIEI DE TELECOMUNICATII CLUJ, tip S+P+SE, cu structura de rezistenta formata din cadre si diafragme din beton armat, fundatie din beton armat, plinac din beton armat, acoperis tip terasa, compus din:</p> <p>SUBSOL: 1 ganaj, 2 grupuri sanitare, 1 hol, 2 sali hidrof., 1 atelier, 1 bar, 2 camere guni, 1 camera izol., 1 oficiu personal, 1 u.c., 1 coridor, 1 zona tampon, 1 casa scarii, 2 lifturi, 1 locu auto.</p> <p>LA PARTER: 1 hol public, 1 mazonie, 2 birouri, 2 hidrofoni, 2 grupuri sanitare, 1 vestiar, 1 sala pata, 1 camera guni, 1 oficiu, 2 hidru, 2 case scarii, 2 lifturi.</p> <p>LA ETAJ I: sala pedinte, 12 birouri, 2 arhive, 13</p>		



45/55

CLUJ

-2-

A) FOAIE DE AVERE

No. serial		NOTĂ
	<p>grupuri sanitare, 5 coridoare, 1 oficiu, 2 holuri, 3 case scări, 1 dos, 1 sala întreținere, 1 tablou electric, 2 liften.</p> <p>LA ETAJ 2: 1 sala de dințe, 1 10 birouri, 3 grupuri sanitare, 3 coridoare, 1 oficiu, 2 holuri, 3 case scări, 1 dos, 1 sala întreținere, 1 tablou electric, 2 liften.</p> <p>LA ETAJ 3: 1 sala de dințe, 13 birouri, 3 grupuri sanitare, 4 coridoare, 1 oficiu, 3 holuri, 3 case scări, 1 dos, 1 sala întreținere, 1 tablou electric, 2 liften.</p> <p>LA ETAJ 4: 1 sala de dințe, 12 birouri, 2 sali protecție muncii, 3 grupuri sanitare, 1 baie, 1 vestibul, 1 comerț, 4 coridoare, 1 oficiu, 3 holuri, 3 case scări, 1 dos, 1 sala întreținere, 1 tablou electric, 2 liften.</p> <p>LA ETAJ 5: 1 sala protocol, 1 bufet, 1 garderobă, 1 sala comitului, 1 deposit, 2 holuri, 2 case scări, 2 grupuri sanitare, 2 liften, 2 terose circulabile.</p>	

No. 15/55

- 0 -
P/O A)

CLUJ-H



No. serial	ETAJ TEHNIC: 1 camera 1 balcon; 1 casa scarii, 1 teras circulabile.	NOTĂ