

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU
Nr. 502310/453/03.07.2024

SE APROBA
PRIMAR
EMIL BOG

A. Topog.

38 / 22.07.2024

INFORMARE

către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca,

privind Plângerea prealabilă înregistrată sub nr.358140/2024, formulată de către BPO REAL ESTATE S.R.L- privind revocarea în parte a Hotărârii Consiliului Local nr. 860/22.12.2023

Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 358140/21.03.2024 a fost formulată de către BPO REAL ESTATE S.R.L., reprezentată prin administrator dna. Burnar Adriana Roxana- petenta solicitând revocarea și modificarea parțială a HCL nr. 860/22.12.2023 emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca- *Hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” – faza I.*

Prin plângerea prealabilă înregistrată, petenții solicită prin petitului nr. 1 modificarea art. 5 al HCL nr. 860/2023 în sensul aprobării majorării sumei individuale aferentă despăgubirii cuvenite, respectiv modificarea sumei alocate despăgubirilor.

De asemenea petenții solicită și modificarea art. 6 al HCL nr. 860/2023 în sensul aprobării alocării fondurilor suplimentare de la bugetul municipiului Cluj-Napoca și corelativ stabilirea unei despăgubiri în cuantum de 1.748.000 lei (352.000 euro) conform raportului de expertiză evaluatorie nr. 515/20.03.2024 pe care îl anexează plângerii prealabile.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 860/22.12.2023 s-a hotărât printre altele:

- Aprobarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” faza I, în suprafață de 379.844 mp., potrivit Documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere faza I, avizat și recepționat de către O.C.P.I. Cluj, prin Procesul-verbal nr. 6355/2023, conform Anexei 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul prevăzut la art.1.

- Aprobarea listei imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” faza I și care sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor O.C.P.I. Cluj, conform Anexei 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Însușirea Raportul de evaluare întocmit de Chelaru Stefan Dragos- MAA-EPI, EI, evaluator autorizat EPI, EBM, EI, VE-EPI, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 11297/2023, pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții „Amenajare Parc Est” faza I, conform Anexei 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Aprobarea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local faza I, stabilite în baza raportului de evaluare.

- Aprobarea alocării, de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca a sumei de 82.740.003,79 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 și virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Cluj-Napoca la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local,

pentru obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” faza I.

Raportat la plângerea prealabilă aratăm următoarele:

Prin Hotărârea nr. 562 din 16 iunie 2023, s-a modificat Anexa la Hotărârea nr. 514/2022 privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est”, cu suprafața studiată, respectiv 540.050 mp. conform Procesului verbal de recepție nr. 2014/2023 al O.C.P.I. Cluj. Prin Hotărârea nr. 857 din 4 decembrie 2023 s-a aprobat modificarea și actualizarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 514/2022 astfel cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 562/2023 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est”, în sensul că a fost fazată în 2 faze: faza I și faza II. Astfel coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” faza I, este în suprafață de 379.844 mp.

Cu privire la exproprierea imobilului la care face referire petenta dorim să vă aducem la cunoștință că în data de 22 decembrie 2023 Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a adoptat *Hotărârea nr. 860 privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” – Faza I.*

Astfel, prin HCL nr. 860/22.12.2023 a fost aprobat amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiții, fiind aprobată declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată care se suprapun cu coridorul de expropriere precum și lista acestor imobile. Imobilul la care face referire petenta fiind individualizat la poziția nr. 148 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 860/2023.

Prin raportare la etapele procedurilor de expropriere prevăzute de Legea nr. 255/2010 și HG nr. 53/2011, în conformitate cu prevederile art. 9 alin. 4 din Legea nr. 255/2010 și ale art. 6 din HG nr. 53/2011 a fost emisă decizia de expropriere pentru toate imobilele care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare Parc Est” – Faza I, în baza căreia se va întabula coridorul de expropriere în cartea funciară pe numele Municipiului Cluj-Napoca.

După emiterea deciziei de expropriere și a întabulării coridorului de expropriere în cartea funciară pe numele Municipiului Cluj-Napoca, expropriatorul prin reprezentanții săi potrivit prevederilor art. 9 alin. 6, art. 11 alin. 65 din Legea nr. 255/2010 raportat la prevederile art. 7 alin. 1 din HG nr. 53/2011 va proceda la întocmirea documentațiilor cadastrale individuale pentru toate imobilele afectate de amplasamentul obiectivului de investiție, inclusiv pentru imobilul la care petentii fac referire.

În ceea ce privește întocmirea documentațiilor cadastrale, se va proceda la notificarea petentei prin reprezentant legal în vederea prezentării la sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, pentru a depune documentele și a semna personal cererea privind recepția documentației cadastrale individuale / declarația pe proprie răspundere cu privire la înstrăinarea și identificarea imobilului măsurat.

După întocmirea documentațiilor cadastrale individuale pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere și a avizării și recepționării acestora de către OCPI Cluj, se va proceda la analiza prin comparare a datelor rezultate din documentațiile cadastrale individuale avizate de OCPI Cluj și cele din anexa la hotărârea de Consiliu Local. Dacă datele din documentația cadastrală avizată de OCPI coincid cu cele din Anexa nr. 4 la HCL nr. 860/2023 de declanșare a procedurilor de expropriere se va proceda în conformitate cu prevederile art. 18 și următoarele din Legea nr. 255/2020, raportat la prevederile art. 14 și următoarele din HG nr. 53/2011. În acest sens, petenta prin reprezentant legal va fi notificată precum și creditorii ipotecari / creditorii urmăritori etc. pentru a depune cererea de acordare de despăgubiri precum și documentele justificative ale dreptului de proprietate/altui drept real.

La momentul la care se va organiza ședința Comisiei de analiză a cererilor depuse de către persoanele expropriate constituită în baza art. 18 din Legea nr. 255/2010, petenta prin reprezentant legal va fi notificată în scris, prin poștă cu scrisoare recomandată și confirmare de primire, precum

și creditorii ipotecari / creditorii urmăritori etc., pentru a se prezenta la sediul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca în vederea semnării procesului-verbal și a hotărârii de stabilire a despăgubirilor, documente obligatorii a fi perfectate pentru încasarea despăgubirilor.

În ipoteza în care datele din documentația cadastrală avizată de OCPI nu coincid cu cele din Anexa nr. 4 la HCL nr. 860/2023, iar în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010 rezultă că sunt îndeplinite condițiile pentru rectificarea anexei (aici avându-se în vedere și încadrarea intravilan/extravilan) se va proceda ca atare urmând ca procesul-verbal și hotărârea de stabilire a despăgubirilor să fie emise după rectificarea anexei la HCL, în baza unui nou raport de evaluare, conform prevederilor legale.

Astfel, conform prevederilor art. 21 din Legea nr. 255/2010, plata despăgubirilor convenite pentru imobilul individualizat la poziția nr. 148 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 860/2023 se va face în termen de cel mult 90 de zile de la data emiterii procesului-verbal și a hotărârii de stabilire a despăgubirilor, documente obligatorii a fi perfectate pentru încasarea despăgubirilor, după ce vor fi parcurse toate etapele procedurii de expropriere indicate mai sus.

În altă ordine de idei arătăm faptul că BPO Real Estate SRL solicită revocarea și modificarea parțială a HCL nr. 860/2023, în sensul modificării art. 5 și art. 6 din HCL 860/2023, raportat la suma alocată cu titlu de despăgubire, respectiv aprobarea alocării fondurilor suplimentare de la bugetul municipiului Cluj-Napoca. De asemenea, societatea BPO Real Estate SRL solicită despăgubiri în cuantum de 352.000 euro pentru imobilul la care face referire.

În ceea ce privește observațiile semnalate de petentă cu privire la cuantumul despăgubirilor, arătăm că evaluarea imobilelor în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator, se face în baza prevederilor art. 5 alin. 1 din Legea nr. 255 / 2010 și ale art. 4 alin 2 lit. f) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255 / 2010, aprobate prin HG nr. 53 / 2011.

Astfel, potrivit prevederilor art. 5 alin. 1 din Legea nr. 255/2010 „În vederea realizării lucrărilor (...) expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului (...), sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici (...)” iar conform art. 11 alin. 8 din Legea nr. 255/2010 „Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare”.

În același sens sunt și prevederile art. 8 alin. 1 din HG nr. 53/2011 „Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare”.

De asemenea, potrivit art. 111 alin. 5 din Codul Fiscal „Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”.

Menționăm faptul că, modalitatea de calcul a cuantumului despăgubirilor este menținută de către legiuitor și într-un eventual litigiu inițiat de către persoana expropriată. Astfel, conform art. 22 alin. 4 - 6 din Legea nr. 255/2010: „(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege. (5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii. (6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”.

De asemenea, referitor la observațiile petentei cu privire la categoria de folosință, elementele topo-cadastrale ale imobilului menționate în HCL, arătăm că aceste aspecte se vor clarifica la momentul întocmirii documentației cadastrale individuale și a avizării și recepționării acesteia de

către OCPI Cluj.

După cum am arătat mai sus, se va proceda la analiza prin comparare datelor rezultate din documentația cadastrală individuală avizată de OCPI Cluj și cele din anexa la hotărârea de Consiliu Local.

În ipoteza în care datele din documentația cadastrală avizată de OCPI nu coincid cu cele din Anexa nr. 4 la HCL nr. 860/2023, iar în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010 rezultă că sunt îndeplinite condițiile pentru rectificarea anexei (aici avându-se în vedere și categoria de folosință, încadrarea intravilan/extravilan) se va proceda ca atare urmând ca procesul-verbal și hotărârea de stabilire a despăgubirilor să fie emise după rectificarea anexei la HCL, în baza unui nou raport de evaluare, conform prevederilor legale.

„Conform art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare: *„Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia. Pentru motive temeinice, persoana vătămată, destinatar al actului, poate introduce plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului.”*

Având în vedere prevederile art. 11 alin. 3) din Legea nr. 255/2010, ale art. 5 alin. 2) din HG nr. 53/2011, precum și faptul că HCL nr. 860/2023 a fost afișată la sediul Consiliului Local Cluj-Napoca la data de 03.01.2024 conform procesului-verbal de îndeplinire a formalităților de publicitate prevăzute de Legea nr. 255/2010 nr. 4659/03.01.2024, hotărârea în discuție a fost adusă la cunoștința petentei la data afișării (03.01.2024).

Prin raportare la cele de mai sus, precum și la faptul că plângerea prealabilă a fost înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Cluj-Napoca la data de 21.03.2024, nefiind invocat un motiv temeinic care să justifice introducerea acesteia peste termenul de 30 de zile prevăzut la art. 7 alin. 1) din Legea nr. 554/2004, plângerea prealabilă în discuție este tardivă.

Analizând plângerea pe fond, apreciem că **aceasta este nefondată** prin raportare la cele menționate în continuare.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 4. alin. 2 lit.f) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin HG nr. 53/2011, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator se fac pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici. Conform prevederilor art. 5 alin. 1 din Legea nr. 255/2010 *„În vederea realizării lucrărilor (...) expropriatorul (...) are obligația de a aproba (...), prin hotărâre a autorității administrației publice locale (...), sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici (...)*” iar conform art. 11 alin. 8 din Legea nr. 255/2010 *„Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare”*.

Urmând procedura expres prevăzută de Legea nr. 255/2010, ulterior emiterii deciziei de expropriere, art. 18 din Legea nr. 255/2010 prevede că *„în termen de 5 zile de la emiterea deciziei de expropriere, expropriatorul numește comisia de verificare a dreptului de proprietate ori a altui drept real în temeiul căruia cererea a fost formulată și constată acceptarea sau, după caz, neacceptarea cuantumului despăgubirii de către proprietar sau titularii altor drepturi reale asupra imobilului supus exproprierii”*.

Odată cu numirea comisiei, aceasta trebuie să ducă la îndeplinire operațiunile descrise la art. 19 din Legea nr. 255/2010, având drept finalitate emiterea Hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirilor și comunicarea acesteia solicitantului (art. 20 din Legea nr. 255/2010).

În concordanță cu prevederile art. 22 din lege anterior menționată, expropriatul nemulțumit de

cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 din lege se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Prin Decizia nr. 14/2019, ÎCCJ a admis recursul în interesul legii formulat de Colegiul de conducere al Curții de Apel Brașov și, în consecință, a stabilit că:

„În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, instanța de judecată este competentă să soluționeze nu numai contestația formulată împotriva hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii, ci și acțiunea prin care expropriatul contestă despăgubirile estimate și solicită atât stabilirea acestora de către instanță, cât și obligarea expropriatorului la plată, ulterior emiterii deciziei de expropriere și consemnării sumelor aferente despăgubirilor, în cazul lipsei nejustificate a acestei hotărâri. (...)”.

Potrivit art. 22 alin. 4 - 6 din Legea nr. 255/2010: „(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege. (5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii. (6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”.

Conform prevederilor art. 21 din Legea nr. 255/2010, plata despăgubirilor convenite pentru imobilul individualizat la poziția nr. 148 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 860/2023 se va face în termen de cel mult 90 de zile de la data emiterii procesului-verbal și a hotărârii de stabilire a despăgubirilor, documente obligatorii a fi perfectate pentru încasarea despăgubirilor, după ce vor fi parcurse toate etapele procedurii de expropriere.

Referitor la observațiile petentei cu privire la categoria de folosință, elementele topocadastrale ale imobilului menționate în HCL, arătăm că aceste aspecte se vor clarifica la momentul întocmirii documentației cadastrale individuale și a avizării și recepționării acesteia de către OCPI Cluj.

Concluzionând, având în vedere toate cele de mai sus, **apreciem că se impune respingerea plângerii prealabile în discuție.** „

Având în vedere aspectele de mai sus, solicitările petentei referitoare la faptul că se impune revocarea în parte a HCL nr. 860/2023 sunt lipsite de orice fundament faptic și juridic, având în vedere explicațiile detaliate oferite cu privire la solicitările formulate și la stadiul procedurii de expropriere pentru imobilul la care face referire.

Rezultă astfel, contrar susținerilor petenților că Hotărârea Consiliului Local nr. 860/22.12.2023, a fost adoptată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, este temeinică și legală și propunem respingerea plângerii prealabile și menținerea hotărârii.

Anexăm prezentei:

- copie plângere prealabilă

Direcția Patrimoniul Municipiului
și Evidența Proprietății
Director executiv,
Iulia Ardeuș

Șef Serviciu, Mihaela Miron

Întocmit: consilier Teodora Dinu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” – faza I

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” - faza I – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 988567 din 13.12.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 994695 din 18.12.2023 al Direcției Patrimoniului municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” – faza I;

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) lit k), alin. (2)¹, alin. (3) lit. e), ale art. 3, 4, 5 alin. (1) și (3), ale art. 7, 8 alin. (1) și 9 alin. (5)¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 18 pct. 9 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, ale art. 1 alin. (2), (5), (6) și ale art. 4 alin. (2) lit. b), c), d), e), f) și g), alin. (7) și ale art. 5 alin. (1), (2) și (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, precum și ale Ordinului nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

Luând în considerare Hotărârea nr. 514/2022, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 562/2023, modificată prin Hotărârea nr. 857/2023 privind modificarea și actualizarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 514/2022 astfel cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 562/2023 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est”) și Procesul-verbal de recepție nr. 6355/2023 faza I, al O.C.P.I. Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (2), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” – faza I, în suprafață de 379.844 mp., potrivit Documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere faza I, avizat și recepționat de către

O.C.P.I. Cluj, prin Procesul-verbal nr. 6355/2023, conform Anexei 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul prevăzut la art.1.

Art. 3. Se aprobă lista imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” faza I și care sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor O.C.P.I. Cluj, conform Anexei 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de Chelaru Stefan Dragos- MAA-EPI, EI, evaluator autorizat EPI, EBM, EI, VE-EPI, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 11297/2023, pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții „Amenajare Parc Est” faza I, conform Anexei 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local faza I, stabilite în baza raportului de evaluare, conform Anexei 4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă alocarea, de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca, a sumei de 82.740.003,79 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 și virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Cluj-Napoca la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local, pentru obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” faza I.

Art. 7. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” faza I și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștința publică prin afișarea la sediul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și prin afișare pe pagina de internet a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Art. 8. Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere faza I și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă proprietarilor imobilelor.

Art. 9. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Juridică, Direcția Economică, Direcția Tehnică, Direcția Generală de Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte și Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Rosca

Către

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Referitor la Hotărârea Consiliului Local (abreviată „HCL”) nr. 860/22.12.2023 (anexa nr. 3) –
Amenajare Parcul Est – Faza I”;

Subscrisa petentă și proprietară,

• BPO REAL ESTATE SRL, persoană juridică română cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Ady Endre, Nr. 31, Jud. Cluj, înregistrată la ORCT Cluj sub nr. J12/3573/2015, având CUI 35268082, legal reprezentată prin administrator – dna. Burnar Adriana Roxana, în calitate de proprietară a imobilului înscris în CF nr. 312523 U.A.T. Cluj-Napoca (anexa nr. 2) și totodată având:

• Sediul procesual ales, în temeiul art. 158 C. Proc. Civ. și art. 28 din Legea nr. 554/2004, la sediul reprezentantului convențional situat în mun. Cluj-Napoca, Pța. Timotei Cipariu, nr. 9, et. 1, c.p. 400191, persoanele însărcinate cu primirea corespondenței av. Andrei Mihai Ielciu, av. Vlad Andrei Bota, av. Conde Lucian, av. Bărnuț Andreea Gabriela și av. Marinca Oana Maria.

Reprezentată convențional prin:

• IELCIU ȘI ASOCIAȚII SPARL cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Pța. Timotei Cipariu, nr. 9, et. 1, c.p. 400191, Jud. Cluj, prin av. Andrei Mihai Ielciu și av. Vlad Andrei Bota, justificați prin împuternicirea avocațială anexată (anexa nr. 1),

Cu deosebit respect, în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004, înregistrăm prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

I. Pe care vă solicităm să o admiteți și în consecință să dispuneți revocarea și modificarea parțială a HCL nr. 860/22.12.2023 în sensul aprobării următoarelor solicitări punctuale:

1. Să dispuneți modificarea art. 5 al HCL 860 în sensul aprobării majorării sumei individuale aferentă despăgubirii convenite subscrisei proprietare, iar în acest sens să modificați suma alocată ca despăgubire pentru subscrisa prin anexa nr. 4 a HCL 860, întrucât încadrarea funcțională corespunzătoare a parcelei proprietatea subscrisei este UTR CB5 și nu UTR Uva sau fâneață, așa cum în mod eronat figurează în documentația aferentă HCL nr. 860.

2. Să dispuneți modificarea art. 6 al HCL 860 în vederea aprobării alocării fondurilor suplimentare de la bugetul mun. Cluj-Napoca, astfel încât suma stabilită potrivit petiției nr. 1 de mai sus să fie corespunzătoare unei juste despăgubiri a subscrisei pentru exproprierea declanșată.

3. Corelativ aditerii prezentei, solicităm stabilirea unei juste despăgubiri a subscrisei la suma legală și corectă în cuantum de 1.748.000 lei LEI/RON (352.000 euro) în conformitate cu toate

II. Temeinicia prezentei plângeri prealabile

9. Bref, amintim că potrivit legii:

„Art. 2: Semnificația unor termeni

(1) În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) persoană vătămată - orice persoană titulară a unui drept ori a unui interes legitim, vătămată de o autoritate publică printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri; în sensul prezentei legi, sunt asimilate persoanei vătămate și grupul de persoane fizice, fără personalitate juridică, titular al unor drepturi subiective sau interese legitime private, precum și organismele sociale care invocă vătămarea prin actul administrativ atacat fie a unui interes legitim public, fie a drepturilor și intereselor legitime ale unor persoane fizice determinate;

Art. 7: Procedura prealabilă

(1) Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia. Pentru motive temeinice, persoana vătămată, destinatar al actului, poate introduce plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului.

(1³) În cazul actului administrativ normativ, plângerea prealabilă poate fi formulată oricând.”

10. Pornind de la dispozițiile legale care îndreptățesc subscrisa titulară a dreptului de proprietate să se adreseze autorităților locale, având în vedere că drepturile și interesele legitime ale subscrisei sunt profund afectate prin forma actuală a actului administrativ contestat, vă solicităm să rețineți că prezenta plângere prealabilă este întemeiată față de următoarele aspecte punctuale:

11. Terenul subscrisei are utilizarea funcțională de CB 5 și nu de fâneață sau spațiu verde (Vba). Acest aspect este dovedit prin HCL nr. 138/09.04.2015 (anexa nr. 4).

12. Prin urmare, în conformitate cu Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism în vigoare, subscrisei îi este permisă construirea pe parcela proprie a unui imobil având următoarele funcționalități și utilizări:

„CB 5 - centru de conferințe format dintr-o grupare de sali de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa, sali de expoziție, biblioteca-mEDIATECA, centru de presa, rețea infostructura, parcaje multietajate;

- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de sali de seminarii și conferințe, spații pentru activitățile specifice și birouri pentru gestionarea centrului;

- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate.”

6. HCL nr. 632/17.05.2017 și extras din Nomenclatorul Stradal al mun. Cluj-Napoca (disponibil oficial la adresa <https://primariaclujnapoca.ro/strazi/nomenclatorul-stradal/>).

7. Raport evaluare nr. 515/20.03.2024 emis de către DARIAN DRS S.A. privind valoarea de circulație reală a imobilului proprietatea subscrisei petente.

Notă privind anexele acestor note de sedință – În conformitate cu dispozițiile art. 150 din Codul de procedură civilă și art. 28 din Legea nr. 554/2004, declarăm că înscrisurile anexate (în copie) prezentei plângeri prelabile sunt conforme cu originalele documentelor/actelor juridice în format fizic sau electronic pe care petenta le detine.

Cu aleasă considerație,

BPO REAL ESTATE SRL

reprezentată convențional prin Ielciu și Asociații SPARL
prin av. Vlad Andrei Bota și av. Andrei Mihai Ielciu





ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

SJ 004385/2024

IELCIU și ASOCIAȚII – Societate Profesională de Avocați cu Răspundere Limitată, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Piața Cipariu, nr. 9, et. 1, jud. Cluj, prin av. Andrei Mihai Ielciu și av. Vlad Andrei Bota se împuternicesc de către clienta BPO REAL ESTATE S.R.L., CUI 35268082, J12/3573/2015, legal reprezentată prin administrator – dna. Burnar Adriana Roxana, să exercite activitățile prevăzute de art. 3 din Legea nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat în baza contractului de asistență juridică nr. SJ 004385/2024 în fața Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și expropriatorului UAT municipiul Cluj-Napoca.

Obiectul împuternicirii: redactarea și înregistrarea plângerii prealabile împotriva HCL nr. 860/22.12.2023; redactarea și înregistrarea unei cereri de stabilire a justei despăgubiri în conformitate cu art. 8 alin. (2) din legea nr. 255/2010. Asigurarea sediului procesual al clientei la societatea de avocatură.

Client/Reprezentant

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

Valabilă și fără semnătură conform anexei nr.2 din Statutul Profesiei de avocat

Forma de exercitare a profesiei

Av. Mihai Ielciu și av. Vlad Andrei Bota

Data: 20.03.2024



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL



DUPLICAT

I. ACT DE DEZLIPIRE

Subsemnații:-----

1. **JAKAB GYÖRGY SÁNDOR** (identic în CF cu **JAKAB GYORGY-SANDOR**), cetățean român, născut la data de 03.04.1974 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data de 27.09.2011 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP _____
2. **JAKAB HAJNALKA-GIZELLA**, cetățean român, născută la data de 24.05.1975 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificată cu CI seria _____ emisa de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 11.09.2012, CNP _____
3. **JAKAB ATTILA LEVENTE**, cetățean român, născut la data de 28.09.1976 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____ : emisă la data de 11.09.2012 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP : _____

în calitate de proprietari asupra următorului imobil:-----

- **TEREN** în suprafață de **1.879 m.p.**, situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, categoria de folosință: *fâneată*, înscris în **C.F. nr.311648 Cluj-Napoca**, cu nr.cad.311648, de sub **A1**, proprietatea noastră, Jakob György Sándor, de sub B2.1 și soția Jakob Hajnalka-Gizella, de sub B2.2, ca bun comun, întabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală de 1/2-a parte, și proprietatea lui Jakob Attila Levente, de sub B3.1, ca bun propriu, întabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală de 1/2-a parte, conform Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr.2355/03.06.2010 emis de notar public Ciugudean George-Maximilian și a încheierii de CF nr.46315/26.03.2015;-----

- având notat următoarele:-----

- sub B1 înființarea cartii funciare 311648 a imobilului cu numărul cadastral 311648 Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 21706 (identificator electronic 268920) înscris în cartea funciara 182864 (identificator electronic 268920);-----

- sub B3 se notează faptul ca, imobilul de sub A1 intră sub incidența Legii 17/2014;-----

- sub C1.1 întabulare, drept de uzufruct viager, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1-a parte, conform Act notarial nr.2355/03.06.2010 emis de BNP Ciugudean George-Maximilian și a încheierii de CF nr.65233/07.06.2010, în favoarea lui Jakob Ana.-----

am hotărât să dezmembrăm imobilul-teren de mai sus în două imobile distincte de sine stătătoare, după cum urmează:-----

Cluj-Napoca, Pișcoparie nr. 9, etaj 1, jud.Cluj

Mitre Romana Lacrima
notar public

Jelcu Dolna Alexandrina
notar public



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

Napoca, jud.Cluj, un exemplar al acestuia, în termen de 30 de zile de la data autentificării actului, în vederea înscrierii în rolul fiscal.-----

Subsemnații proprietari, declarăm că ni s-a adus la cunoștință faptul că formalitățile de publicitate imobiliară, conform legii 7/1996, se vor realiza de către notarul public instrumentator, respectiv de Societate Profesională Notarială-LEGAL.-----

Subsemnații proprietari, declarăm că înainte de semnarea prezentului înscris, am citit personal în întregime cuprinsul acestuia și anexele sale, am constatat că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, drept pentru care semnăm mai jos actul și anexele ce au stat la baza întocmirii sale.-----

Noi, subsemnații proprietari, depunem ca acte ce au stat la baza întocmirii prezentului act următoarele:-----

1. Extrasul pentru autentificare a C.F. nr.311648 Cluj-Napoca, cu nr.cad.311648;-----
2. Contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr.2355/03.06.2010 emis de notar public Ciugudean George-Maximilian;-----
3. Documentația cadastrală întocmită de expert Crăciunaș Mircea, vizată de O.C.P.I. Cluj-Napoca, sub nr.54410/09.04.2015, recepționată de consilier de cadastru O.C.P.I. Cluj - Elena Bota;-----
4. Declarația de radiere autentificată sub nr. 605/27.04.2015 de notar public Ielciu Doina Alexandrina;-----
5. Copie după actele de identitate ale proprietarilor.-----
Tehnoredactată și autentificată la Societate Profesională Notarială-LEGAL, în 1 (un) exemplar original.-----

PROPRIETARI

JAKAB GYÖRGY SÁNDOR
ss indescifrabil

JAKAB ATTILA LEVENTE
ss indescifrabil

JAKAB HAJNALKA-GIZELLA
ss indescifrabil

Cluj-Napoca, Poșta Oprișu, nr. 9, etaj 1, Jud Cluj

Mitre Romana Lacrima
notar public

Ielciu Doina Alexandrina
notar public

ELCIU
D. ALEXANDRINA



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

având notat următoarele:

- sub B1 înființarea cartii funciare 311648 a imobilului cu numărul cadastral 311648 Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 21706 (identificator electronic 268920) înscris în cartea funciara 182864 (identificator electronic 268920);

- sub B3 se notează faptul ca, imobilul de sub A1 intră sub incidența Legii 17/2014;

- sub C1.1 întabulare, drept de uzufruct viager, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1-a parte, conform Act notarial nr.2355/03.06.2010 emis de BNP Cingudean George-Maximilian și a încheierii de CF nr.65233/07.06.2010, în favoarea lui Jakab Ana.

2.2 Subsemnații proprietari solicităm radierea uzufructului viager în favoarea lui Jakab Ana, din TERENUL în suprafață de 911 m.p., situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, căruia i se va atribui nr.cadastral nou 312523 și care va fi înscris într-o CARTE FUNCIARĂ NOUĂ a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, conform Declarației de radiere autentificată sub nr. 605/27.04.2015 de notar public Ielciu Doina Alexandrina, semnată de subsemnata Jakab Ana.

2.3 Imobilul ce face obiectul prezentului contract a fost indisponibilizat la BCPI Cluj-Napoca de S.P.N.-LEGAL din Cluj-Napoca conform cererii nr.58905/21.04.2015.

CAPITOLUL 3. PREȚUL, TERMENELE ȘI MODALITATEA DE PLATĂ:

3.2 Noi, părțile contractante declarăm pe proprie răspundere că ni s-au pus în vedere de către notarul public instrumentator, prevederile și consecințele legale prevăzute de art.326 Codul Penal-privind infracțiunea de fals în declarații, de art.1665 Cod Civil - privind seriozitatea prețului, precum și prevederile Legii nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cele ale Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și cele ale Legii

Cluj-Napoca, Pița Coparii, nr. 9, etaj 1, jud.Cluj

Mitre Romana Lacrima
notar public

Ielciu Doina Alexandrina
notar public

ROMANIA
CLUJ-NAPOCA



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

imobilului, fiind în posesia și în proprietatea mea în mod legal și continuu de la data dobândirii, nu este sechestrat și este cu taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din Certificat de Atestare fiscală pentru persoane fizice nr.153931/22.04.2015 eliberat de către Direcția de Impozite și Taxe Locale a municipiului Cluj-Napoca.

4.1.4 Ne obligăm să transmitem dreptul de proprietate cumpărătorului, asupra imobilului care face obiectul prezentului contract în conformitate cu prevederile art. 1673-1674 Cod civil, transmisiune care operează concomitent cu semnarea prezentului contract și să predăm imobilul, conform celor stipulate la punctul 5.2 din prezentul contract.

4.1.5 Îl garantăm pe cumpărător pentru orice evicțiune totală sau parțială conform art. 1695 Cod Civil.

4.1.6 Îl garantăm pe cumpărător pentru viciile ascunse ale imobilului conform art. 1707 Cod Civil.

4.1.7 Am primit integral prețul de vânzare aferent imobilului obiect al prezentului contract prin modalitatea de plată arătată la capitolul 3 din prezentul contract și declarăm ca prin primirea restului de pret nu mai avem nicio pretenție prezenta sau viitoare ce izvoraste din prezentul contract.

4.1.8 Subsemnatul vânzător declar faptul ca potrivit Certificatului de Atestare fiscală pentru persoane fizice nr.153931/22.04.2015 eliberat de către Direcția de Impozite și Taxe Locale a municipiului Cluj-Napoca, terenul cărui a se va atribui nr.cadastral nou 312523 și care va fi înscris într-o CARTE FUNCİARĂ NOUĂ a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, în suprafață de 911 m.p, se afla în intravilanul municipiului Cluj-Napoca conform HCL Cluj nu face obiectul Legii 17/2014, și totodata faptul ca împreuna cu cumparatorul am convenit sa facem toate demersurile necesare in vederea depunerii adeverintei ce urmeaza a fi eliberată in baza cererii subsemnatilor nr.153866/43/22.04.2015, si a tarifului aferent la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, in vederea actualizarii categoriei de folosinta/destinatie pentru imobilul inregistrat in sistem integrat de Cadastru si Carte Funciara, actualizare care se realizeaza fara documentatie cadastrala, in baza adeverintei ce urmeaza a fi eliberată in baza cererii subsemnatilor nr.153866/43/22.04.2015, potrivit art.111 alin.3 din ordinul 700/2014 pentru aprobarea regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara.

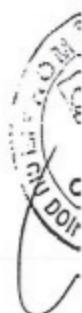
4.2 Subsemnatul cumpărător, cunoscând prevederile și consecințele legale ale art. 326 Cod penal privind infracțiunea de fals în declarații, declar următoarele:

4.2.1 Sunt căsătorit cu BURNAR ADRIANA-ROXANA având CNP și cumpăr imobilul mai sus descris, cu prețul și modalitatea de plată arătată, precum și în condițiile prevăzute în prezentul contract, ca bun comun în devălmășie, aflându-ma sub regimul comunității legale de bunuri și declar că nu am

Cluj-Napoca, Piața Căpârlu, nr. 8, etaj 1, Jud Cluj

Mitre Romana Lacrima
notar public

Ielciu Dolina Alexandrina
notar public





SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

transmis cumpărătorului, liber de orice sarcină, aceasta fiind o condiție determinantă și esențială pentru încheierea prezentului act.

5.3 Transmiterea posesiei de fapt asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract, de la vânzător la cumpărător, se va realiza azi anterior semnării prezentului contract, iar posesia de drept respectiv transmisiunea proprietății cu toate atributele sale asupra imobilului care face obiectul prezentului contract, liber de orice sarcini și procese, cu toate taxele aferente utilităților și toate impozitele achitate la zi, de la vânzător la cumpărător, se realizează azi, prin semnarea prezentului contract de vânzare.

5.4 Subsemnatul cumpărător declar că am verificat imobilul ce face obiectul prezentului contract și până la acest moment nu am constatat existența vreunor vicii aparente și mă oblig ca în situația în care voi constata ulterior existența unor vicii ascunse să le aduc la cunoștința vânzătorilor într-un termen rezonabil, sub sancțiunea de a fi decăzuți din dreptul de a cere rezoluțiunea prezentului contract pentru acest motiv.

CAPITOLUL 6. CLAUZE FINALE:

6.1 Subsemnatele părți contractante, cunoscând prevederile și consecințele legale ale art. 326 Cod penal privind infracțiunea de fals în declarații, declarăm următoarele:

6.1.1 Prezenta operațiune de vânzare nu a fost intermediată de vreo agenție imobiliară.

6.1.2 Notarul public ne-a pus în vedere prevederile Legii nr. 677/2001, privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și faptul că este operator de date cu caracter personal.

6.1.3 Împreună cu notarul public am verificat fiecare dintre noi personal identitatea co-contractanților noștri, aceștia fiind identici cu cei din actele de identitate menționate în încheierea de autentificare.

6.1.4 Mi s-a pus în vedere de către notarul public faptul că, în conformitate cu prevederile art. 56 din Legea 7/1996, modificată și completată, Societate Profesională Notarială- LEGAL se obligă să comunice prezentul contract Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca, în vederea înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului.

6.1.5 Mi s-a pus în vedere de către notarul public obligația subsemnatilor cumpărători de a depune la Primăria municipiului Cluj-Napoca, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, un exemplar al acestuia, în vederea înscrierii în rolul fiscal.

6.1.6 Am hotărât de comun acord ca onorariul notarial pentru redactarea și autentificarea prezentului contract precum și taxele pentru întabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate pe numele și în favoarea cumpărătorului, să fie achitat de acesta din urmă, iar impozitul privind transferul proprietății să fie achitat de către vânzător.

6.1.7 Declarăm că, înainte de semnarea prezentului înscris, am citit personal cuprinsul acestuia și actele care au stat la baza autentificării sale, și constatând că el corespunde

Cluj-Napoca, Pușt Căpârlu, nr. 9, etaj 1, Jud. Cluj

Mitre Romana Lacrima
notar public

Ielciu Dolna Alexandrina
notar public

22 * IELCIU



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ-LEGAL
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 276/150/21.08.2014
Sediul: Cluj-Napoca, P-ța Cipariu, nr.9, ap. 67/2, jud. Cluj
Telefon/fax: 0744.79.44.25, 0722.436.436, 0264-434.387
e-mail: romanamitre@yahoo.com
doina@ielciu.ro

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NUMĂRUL 610
ANUL 2015, LUNA APRILIE, ZIUA 27**

În fața mea, **IELCIU DOINA ALEXANDRINA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- JAKAB GYÖRGY SÁNDOR**, cetățean român, născut la data de 03.04.1974 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____, emisă la data de 27.09.2011 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP _____ în nume propriu;
- JAKAB HAJNALKA-GIZELLA**, cetățean român, născută la data de 24.05.1975 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificată cu CI seria _____, emisă de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 11.09.2012, în nume propriu;
- JAKAB ATTILA LEVENTE**, cetățean român, născut la data de 28.09.1976 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____, emisă la data de 11.09.2012 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP _____ în nume propriu;
- BURNAR PAUL-OVIDIU**, cetățean român, născut la data de 02.11.1975 în mun. Bistrita, jud. Bistrita-Năsăud, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat cu CI seria _____ emis de SPCLEP Cluj la data de 27.04.2006, având CNP _____ în nume propriu;

care, după ce au citit actul au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și cele 3 anexe.

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Pentru Dezlipire:

S-a perceput onorariul notarial în sumă de 450 lei+TVA 108 lei, onorariul total în suma de 558 lei cu bonul fiscal nr. 16/2015.

S-a achitat tariful de 120 lei pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr.2.2.2. cu chitanța nr. 1515139/2015.

Pentru Vânzare:

S-a perceput onorariul în sumă de 1800 lei și TVA în sumă de 432 lei, onorariul total în suma de 2.232 lei achitat cu bonul fiscal nr. 17/2015.

S-a achitat tariful de 239 lei pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr.2.3.2. cu chitanța nr. 1515140/2015.

S-a perceput impozitul în sumă de 3.184 lei cu chitanțele nr. 156, 157 și 158/2015.

NOTAR PUBLIC

IELCIU DOINA ALEXANDRINA

ss indescifrabil

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare de **IELCIU DOINA ALEXANDRINA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu, în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC
IELCIU DOINA ALEXANDRINA**

Cluj-Napoca, P-ța Cipariu, nr. 9, ap. 67/2, jud. Cluj
Mitre Română, înscris
IELCIU DOINA ALEXANDRINA
notar public



IELCIU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SC. 1:500

EXTRAVILAN

Nr. Cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp):	Adresa imobilului:
587240	911	mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Cluj-Napoca



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Faneata	911	Lot 1 - Imobil neimpregmuit
Total		911	
B. Date referitoare la constructii			
Cod. constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni	
-	-	-	
Total		-	
Suprafata totala masurata a imobilului = 911 mp Suprafata din act = 911 mp			
		<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: center;">Elena Bota Consilier Cadastru</p> <p style="text-align: center;">Stampila BCPI</p> <p style="text-align: center;">54161/09.07</p>	



DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnații:-----

1. **JAKAB GYÖRGY-SÁNDOR**(id.in CFcu **JAKAB GYORGY-SÁNDOR**), cetățean român, născut la data de 03.04.1974 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data

de 27.09.2011 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP : _____

2. **JAKAB ATTILA-LEVENTE**, cetățean român, născut la data de 28.09.1976 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data de 11.09.2012 de SPCLEP Cluj-

Napoca, având CNP _____

3. **JAKAB KAJNALKA-GIZELLA**, cetățean român, născută la data de 24.05.1975 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificată cu CI seria _____ emisa de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 11.09.2012, CNP _____

în calitate de proprietari asupra următorului imobil:-----

- **TEREN** în suprafață de 2.940 m.p., situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, categoria de folosință: *fâneată*, înscris în **C.F. nr.268920 Cluj-Napoca, cu nr.cad.21706, top.15570/3, de sub A1**, proprietatea noastră, Jakab György-Sándor, de sub B7.1 și soția Jakab Halnalka-Gizella, de sub B7.2, ca bun comun, întabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală de 1/2-a parte, și proprietatea lui Jakab Attila-Levente, de sub B8.1, ca bun propriu, întabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală de 1/2-a parte, conform Act notarial nr.2355/03.06.2010 emis de BNP Ciugudean George-Maximilian și a încheierii de CF nr.65233/07.06.2010;-----

- *având notat sub C1/1, întabulare, drept de uzufruct viager, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1-a parte, conform Act notarial nr.2355/03.06.2010 emis de BNP Ciugudean George-Maximilian și a încheierii de CF nr.65233/07.06.2010, în favoarea lui Jakab Ana.*-----

am hotărât să dezmembrăm imobilul-teren de mai sus în două imobile distincte de sine stătătoare, după cum urmează:-----

IMOBILUL I: - **TEREN** în suprafață de 1061 m.p., situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, căruia i se va atribui nr.cadastral nou 311647 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCİARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, pe care va fi înscris dreptul de uzufruct viager conform *Act notarial nr.2355/03.06.2010 emis de BNP Ciugudean George-Maximilian, în favoarea lui Jakab Ana;*-----

IMOBILUL II: - **TEREN** în suprafață de 1879 m.p., situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, căruia i se va atribui nr.cadastral nou 311648 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCİARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, pe care va fi înscris dreptul de uzufruct viager conform *Act notarial nr.2355/03.06.2010 emis de BNP Ciugudean George-Maximilian, în favoarea lui Jakab Ana;*----- conform Documentației cadastrale întocmită de expert Crăciunaș Mircea, vizată de O.C.P.I. Cluj-Napoca, sub nr.36922/11.03.2015, recepționată de consilier de cadastru O.C.P.I. Cluj - Augustin Bălărașu.-----

Subsemnații proprietari, solicităm întabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor nou create și mai sus-descrie, după dezlipire, în condițiile legislației române în vigoare, la B.C.P.I. Cluj-Napoca, pe numele și în favoarea noastră JAKAB GYÖRGY-SÁNDOR și soția JAKAB HALNALKA-GIZELLA ca

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ-LEGAL
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 276/150/21.08.2014
Sediul: Cluj-Napoca, P-ța Cipariu, nr.9, ap. 67/2, jud. Cluj
Telefon/fax: 0744.79.44.25, 0264-434.387
e-mail: romanamitre@yahoo.com

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.448
ANUL 2015, LUNA Martie, ZIUA 26.**

În fața mea, **IELCIU DOINA ALEXANDRINA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1 JAKAB GYÖRGY-SÁNDOR, cetățean român, născut la data de 03.04.1974 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data de 27.09.2011 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP _____, în nume propriu;

2. JAKAB ATTILA-LEVENTE, cetățean român, născut la data de 28.09.1976 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data de 11.09.2012 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP _____, în nume propriu;

3. JAKAB KAJNALKA-GIZELLA, cetățean român, născută la data de 24.05.1975 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificată cu CI seria _____ emisa de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 11.09.2012, CNP _____ în nume propriu;

care, după ce au citit actul au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și cele 3 anexe.

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

S-a perceput onorariul notarial în sumă de 450 lei+TVA 108 lei, onorariul total în sumă de 558 lei cu bon fiscal nr.02/2015.

S-a perceput taxa de A.N.C.P.I. în sumă de 120 lei cu chitanța nr.1515016/2015, cod 2.2.2.

**NOTAR PUBLIC
IELCIU DOINA ALEXANDRINA
ss indescifrabil**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de IELCIU DOINA ALEXANDRINA, notar public, astazi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu, în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC
IELCIU DOINA ALEXANDRINA**



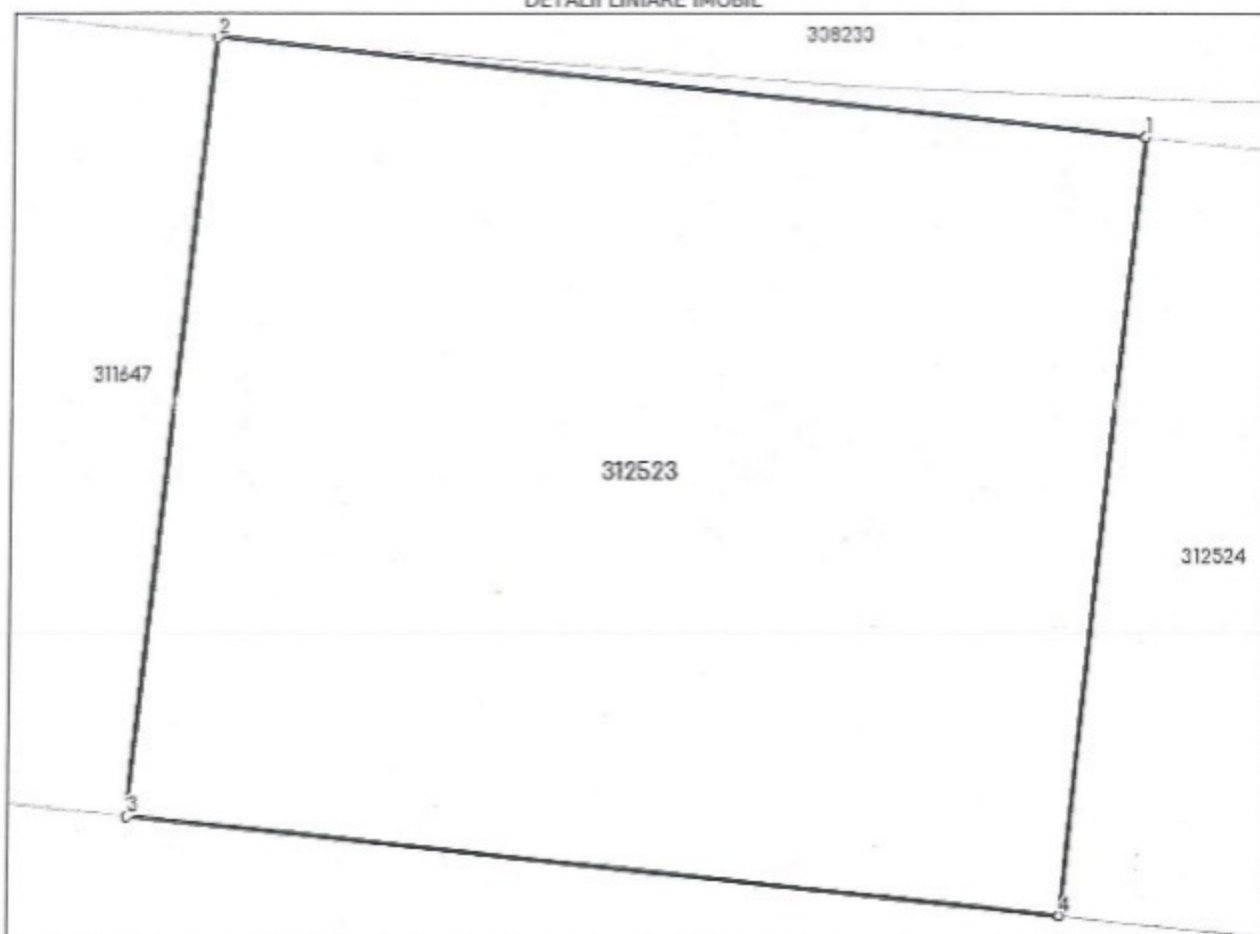
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
312523	911	

* 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	faneata	DA	911	-	-	-	Lot 1 - Imobil neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.374
2	3	27.305
3	4	33.374
4	1	27.302

** 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.



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

CAPITOLUL 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:-----

1.1 BURNAR PAUL-OVIDIU, cetățean român, născut la data de 02.11.1975 în Bistrița, jud.Bistrița-Năsăud, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu CI seria _____ emisă de SPCJEP Cluj la data de 24.11.2016, CNP _____ în calitate de **VÂNZĂTOR**, și soția;-----

1.2 BURNAR ADRIANA-ROXANA, cetățean român, născută la data de 23.11.1973 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificată cu CI seria _____ emisă de SPCJEP Cluj la data de 02.11.2017, CNP _____ în calitate de **VÂNZĂTOARE**, pe de o parte și;-----

1.3 BPO REAL ESTATE SRL, persoană juridică română, cu sediul social în mun.Cluj-Napoca, str.Ady Endre, nr.31, jud.Cluj, înregistrată la ORC de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr.J12/3573/25.11.2015, având CUI RO35268082, prin asociat unic și administrator **BURNAR ADRIANA-ROXANA**, cetățean român, născută la data de 23.11.1973 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificată cu CI seria _____ emisă de SPCJEP Cluj la data de 02.11.2017, CNP _____ în calitate de **CUMPĂRĂTOARE**, pe de altă parte,-----

părți contractante denumite în continuarea contractului **VÂNZĂTOR**, respectiv **CUMPĂRĂTOR**, încheiem prezentul contract de vânzare cu următoarele clauze negociate de către noi cu bună credință:-----

CAPITOLUL 2. OBIECTUL CONTRACTULUI:-----

2.1 Subsemnatul vânzător vând cumpărătorului identificat în paragraful anterior **ÎNTREG DREPTUL DE PROPRIETATE** pe care îl dețin asupra următorului imobil, denumit în continuarea contractului **IMOBIL**:-----

- **TEREN** în suprafață de **911 mp**, situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, str.25 Octombrie 1944, nr.FN, jud.Cluj, categoria de folosință: fâneasă, înscris în **C.F. nr.312523 Cluj-Napoca, nr.cad.312523, de sub A1**, având următoarele notări:-----

- sub B1: se înființează cartea funciara 312523 a imobilului cu numărul cadastral 312523/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 311648 înscris în cartea funciara 311648;-----

- sub B7: se notează respingerea capatului de cerere ce are drept obiect intabularea dreptului de proprietate; proprietatea vânzătorului BURNAR PAUL-OVIDIU, de sub B9.1, și soția, BURNAR ADRIANA-ROXANA, de sub B9.2, ca bun comun, întabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1-a parte, conform Actului notarial nr.610 din 27.04.2015 emis de NP Ielciu Doina Alexandrina, cu încheierea de C.F. nr.83232/27.05.2015.-----

2.2 Imobilul beneficiaza de H.C.L. nr.138 din 09 aprilie 2015 emis de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin care se hotaraste: „ Art.II - Pentru terenul detinut de grupul de proprietari: Jakab Gyorgy Sandor, Jakab Attila Levente, Jakab Hajnalka Gizela, Burnar Paul-Ovidiu înscris în CF nr.268920, cu nr.cad.21706, teren situat în zona str.Lucia Sturdza Bulandra, va fi modificata încadrarea functionala din UTR Uva, în UTR CB5 - centru de conferinte și expozitii internationale, cum a fost reglementat în vechiul PUG.”-----



- a) nu l-am mai înstrăinat către alte persoane fizice sau juridice și nici nu am promis înstrăinarea acestuia către alte persoane fizice sau juridice prin intermediul vreunui antecontract sau promisiuni de vânzare-cumpărare;-----
- b) nu face obiectul vreunui contract de închiriere, de comodat sau a oricărui alt act de cesiune a folosinței;-----
- c) nu este grevat cu sarcini și este liber de procese sau litigii actuale sau eventuale;--
- d) nu există nicio procedură de executare silită sau vreo altă procedură judiciară sau administrativă declanșată în legătură cu proprietatea, posesia sau folosința imobilului, fiind în posesia și în proprietatea vânzătorului în mod legal și continuu de la data dobândirii;-----
- e) nu este afectat de niciun fel de pretenții actuale sau iminente ale terților;-----
- f) nu a fost adus ca aport în natură la capitalul vreunei societăți comerciale sau vreunei alte persoane juridice;-----
- g) nu a fost scos din circuitul civil;-----
- h) nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic;-----
- i) nu am cunoștință ca imobilul menționat la obiectul contractului să facă obiectul vreunei cereri de retrocedare, formulate în baza legilor române privind revendicarea;---

are acces la drumul public;-----
nu este sechestrat și este cu taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de Atestare fiscală pentru persoane fizice nr.253854/27.05.2020, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj;-----

Mă oblig să transmit dreptul de proprietate cumpărătorului asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract în conformitate cu prevederile art.1673-1674 Cod civil, transmisiune care operează concomitent cu semnarea prezentului contract și să predau imobilul, conform celor stipulate la punctul 4.2 din prezentul contract.-----

5.1.4. Îl garantez pe cumpărător pentru orice evicțiune totală sau parțială conform art.1695 și următoarele din Codul Civil.-----

5.1.5. Am încasat integral prețul de vânzare aferent imobilului, obiect al prezentului contract, prin modalitatea de plată arătată la capitolul 3.-----

5.2. Subscrisa cumpărătoare prin reprezentanți legali, cunoscând prevederile și consecințele legale ale art.326 Cod penal privind infracțiunea de fals în declarații, declar următoarele:-----

5.2.1 Cumpăr imobilul mai sus descris, cu prețul și modalitatea de plată arătată, precum și în condițiile prevăzute în prezentul contract, ca bun propriu.-----

5.2.2 BPO REAL ESTATE SRL este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezenta promisiune de vânzare, a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului contract de vânzare, iar persoana care semnează prezenta promisiune de vânzare are deplină capacitate și autoritate să o reprezinte în mod legal și valabil.-----

5.2.3 Subsemnatul asociat unic și administrator declar că BPO REAL ESTATE SRL este în ființă și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract de vânzare, a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului contract de vânzare, iar subsemnatul reprezentant legal, semnatar al prezentului contract de vânzare, am deplină capacitate și autoritate să o reprezint în mod legal și valabil.-----



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

prezentul contract la B.C.P.I. Cluj-Napoca, în vederea înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului.-----

7.1.6 Mi s-a pus în vedere de către notarul public obligația cumpărătorului de a mă înregistra pe rolul fiscal cu imobilul cumpărat prin prezentul contract la Primăria Municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract.-----

7.1.7 Am hotărât de comun acord ca onorariul notarial pentru autentificarea prezentului contract și taxele pentru întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe numele și în favoarea cumpărătorului, să fie achitate de acesta din urmă.-----

7.1.8 Declarăm că înainte de semnarea prezentului contract, am citit personal cuprinsul acestuia, și constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, semnăm mai jos contractul de vânzare și actele care au stat la baza întocmirii lui.-----

7.1.9 La baza autentificării prezentului contract au stat următoarele acte pe care subsemnatele părți contractante, declarăm că le-am văzut, le-am citit și le-am semnat:-----

• Certificatul de Atestare fiscală pentru persoane fizice;-----

• Extras autentificare a C.F.;-----

• Actul de dezlipire și contract de vânzare autentificat sub nr.610 din 27.04.2015 de notarul public Ielciu Doina Alexandrina;-----

• Antecontractul de vânzare-cumpărare încheiat sub semnătură privată la data de 09.01.2018;-----

• C.U.I. și Furnizare informații pentru BPO REAL ESTATE SRL;-----

• Copii după actele de identitate ale părților;-----

• Fișă cont – dovadă achitare preț;-----

• Referat de calcul și curs valutar.-----

Tehnoredactată și autentificată la Societate Profesională Notarială-LEGAL, în 1 (un) exemplar original.-----

VÂNZĂTOR

BURNAR PAUL-OVIDIU

ss indescifrabil

CUMPĂRĂTOR

BPO REAL ESTATE SRL

prin asociat unic și administrator

BURNAR ADRIANA-ROXANA

ss indescifrabil

BURNAR ADRIANA-ROXANA

ss indescifrabil

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” – faza I

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” - faza I – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 988567 din 13.12.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 994695 din 18.12.2023 al Direcției Patrimoniului municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” – faza I;

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) lit k), alin. (2)¹, alin. (3) lit. e), ale art. 3, 4, 5 alin. (1) și (3), ale art. 7, 8 alin. (1) și 9 alin. (5)¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 18 pct. 9 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, ale art. 1 alin. (2), (5), (6) și ale art. 4 alin. (2) lit. b), c), d), e), f) și g), alin. (7) și ale art. 5 alin. (1), (2) și (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, precum și ale Ordinului nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

Luând în considerare Hotărârea nr. 514/2022, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 562/2023, modificată prin Hotărârea nr. 857/2023 privind modificarea și actualizarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 514/2022 astfel cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 562/2023 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est”) și Procesul-verbal de recepție nr. 6355/2023 faza I, al O.C.P.I. Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (2), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” – faza I, în suprafață de 379.844 mp., potrivit Documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere faza I, avizat și recepționat de către

HOTĂRĂRE

privind revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 (aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), urmare admiterii Plângerii prealabile înregistrată sub nr. 13997/2015

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință de îndată,

Examinând proiectul de hotărâre privind revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 (aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), urmare admiterii Plângerilor prealabile înregistrate sub nr. 25236/2015 și nr. 13997/2015 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 25236 din 09.03.2015 al Direcției Urbanism, prin care se propune revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 (aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), urmare admiterii Plângerilor prealabile înregistrate sub nr. 25236/2015 și nr. 13997/2015;

Având în vedere admiterea Plângerilor prealabile discutate la punctele 50a și 50i, din ședința consiliului local din 29.01.2015, prin care se solicită revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, urmare admiterii Plângerilor prealabile înregistrate sub nr. 25236/2015 și nr. 13997/2015;

În urma dezbatelor care au avut loc;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. “c”, 39 alin. 4 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.


HOTĂRĂȘTE:

Art. I. – Se revocă în parte Hotărârea nr. 493 din 22.12.2014 (aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), ca urmare a admiterii plângerii prealabile înregistrată sub nr. 13997/2015, discutată la punctul 50i, în ședința consiliului local din 29.01.2015.

Art. II. – Pentru terenul deținut de grupul de proprietari: Jakab Gyorgy Sandor, Jakab Attila Levente, Jakab Hajnalka Gizella și Burnar Paul Ovidiu, înscris în CF nr. 268920, cu nr. cad. 21706, teren situat în zona str. Lucia Sturza Bulandra, va fi modificată încadrarea funcțională din UTR Uva, în UTR CBS – centru de conferințe și expoziții internaționale, cum a fost reglementat în vechiul PUG.

Art. III. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Urbanism.

Președinte de ședință,
Jr. Csoma Botond



CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Rosca

Obiectivele Afacerii:

Scopul nostru este de a crea un mediu de lucru excepțional pentru chiriașii noștri, asigurând în același timp o rentabilitate solidă pentru investitorii noștri. Pe termen scurt, ne propunem să atingem o rată de ocupare de 100% în primul an de funcționare și să menținem costurile operaționale la un nivel optim. Pe termen lung, intenționăm să ne extindem portofoliul prin achiziționarea și dezvoltarea de noi proprietăți, consolidându-ne poziția pe piața locală de spații de birouri.

2. Venituri Estimate

Bazându-ne pe următoarele informații:

Venituri din Închirierea Spațiilor de Birouri

Suprafața închiriabilă: 1970 m²

Prețul chiriei per m² pe lună: 14 EUR

Venituri din Închirierea Locurilor de Parcare

Numărul de locuri de parcare: 22

Prețul chiriei per loc de parcare pe lună: 100 EUR

Venituri totale lunare estimate: 29,780 EUR

Service charge lunar: 4,925 EUR

Venituri totale anuale estimate: 357,360 EUR

Service charge anual: 59.100 EUR

3. Cheltuieli Operaționale și Taxe

Cheltuielile operaționale sunt estimate la 1 EUR/m², însumând:

Cheltuieli operaționale lunare: 1,970 EUR

Cheltuieli operaționale anuale: 23,640 EUR

Taxele și impozitele sunt estimate la 5% din venituri, ceea ce reprezintă 17,868 EUR anual.

4. Profitabilitate

Pe baza veniturilor și cheltuielilor estimate, proiectul prezintă o oportunitate atractivă pentru investitori, cu un potențial semnificativ de creștere și stabilizare financiară pe termen lung.

Descriere	Suma (EUR)
Venituri Totale Anuale	416,460
Cheltuieli Operaționale Anuale (cu Taxe)	41,508
Profit Net Anual	374,952

Promovarea Online și Offline: Vom folosi o combinație de canale digitale (site web, social media, campanii de e-mail marketing) și tradiționale (broșuri, evenimente de networking, prezentări directe către companii) pentru a atinge publicul țintă.

Parteneriate: Stabilirea de parteneriate cu agenții imobiliare locale și alte organizații profesionale pentru a extinde reach-ul și a atrage chiriași potențiali.

6. Analiza Riscurilor

Riscul de Piață:

Descriere: Schimbările în cererea pentru spații de birouri pot influența gradul de ocupare și veniturile.

Strategii de Atenuare: Diversificarea ofertei de spații pentru a atrage o gamă largă de chiriași și ajustarea flexibilă a prețurilor în funcție de condițiile pieței.

Riscuri Operaționale:

Descriere: Întârzierile în construcție sau renovare pot întârzia ocuparea spațiilor și generarea de venituri.

Strategii de Atenuare: Lucrul cu contractori de încredere, planificarea atentă a proiectului și alocarea unui buget suplimentar pentru neprevăzut.

Riscuri Juridice:

Descriere: Schimbările în legislația locală sau națională pot afecta modul în care afacerea poate opera sau poate fi taxată.

Strategii de Atenuare: Monitorizarea activă a schimbărilor legislative și consultanță juridică pentru a asigura conformitatea permanentă.

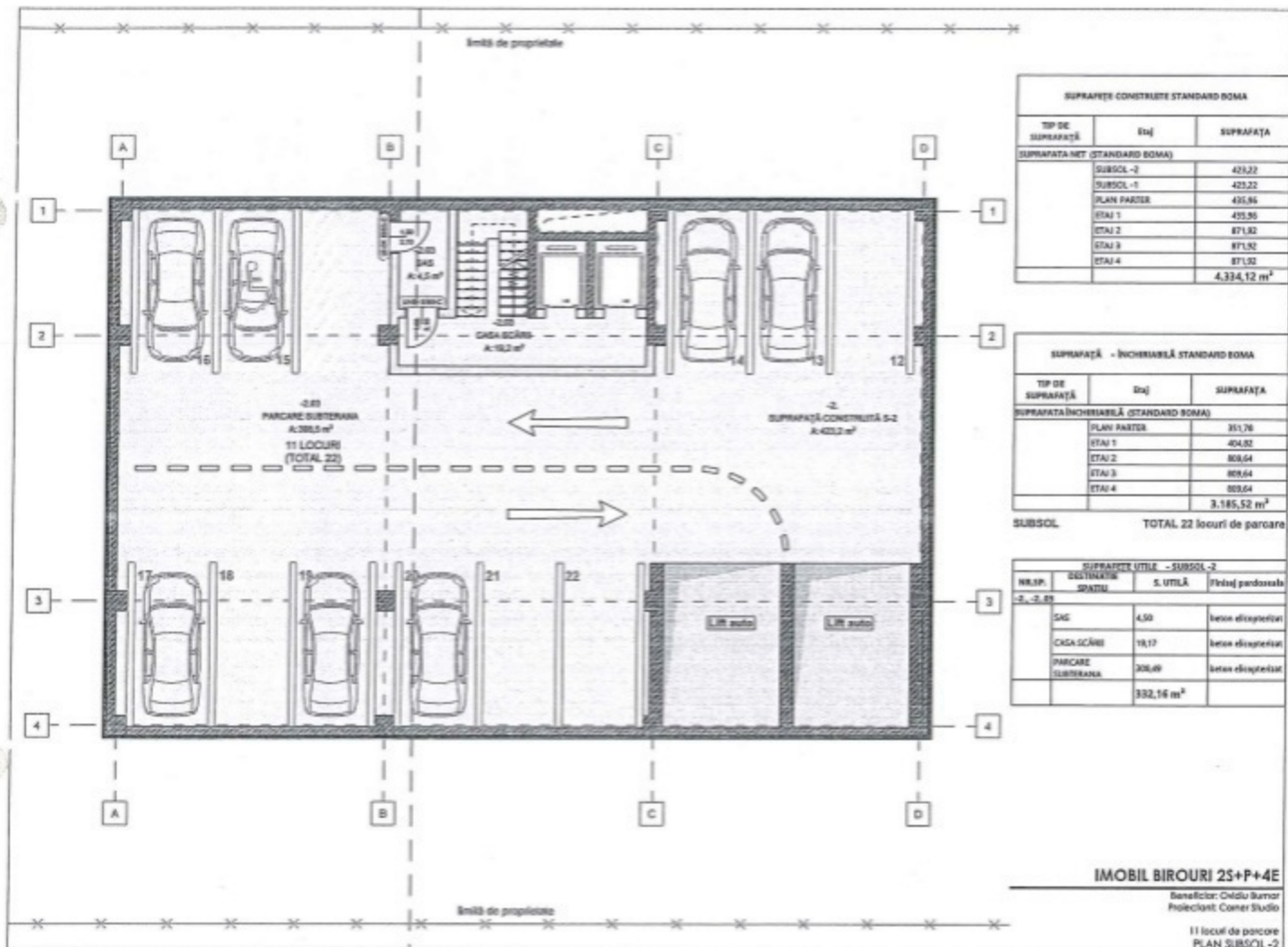
7. Concluzii

Profitabilitatea Înaltă: Afacerea estimată prezintă o profitabilitate semnificativă, cu un profit net anual de 374,952 EUR, evidențiind viabilitatea investiției în acest proiect imobiliar.

Cheltuielile Controlate: Prin structurarea cheltuielilor operaționale, inclusiv taxe și impozite, la un total de 41,508 EUR anual, demonstrăm capacitatea de a menține costurile la un nivel gestionabil, ceea ce contribuie la marja de profit ridicată.

Venituri Robuste: Veniturile totale anuale estimate la 416,460 EUR reflectă atractivitatea spațiilor de birouri și strategia de preț competitivă, care împreună asigură o sursă solidă de venit.

Oportunități de Creștere: Există posibilități semnificative de creștere și expansiune, fie prin dezvoltare, fie prin diversificarea serviciilor oferite chiriașilor pentru a crește valoarea adăugată și satisfacția acestora.



SUPRAFEȚE CONSTRUITE STANDARD BOMA		
TIP DE SUPRAFAȚĂ	Etaj	SUPRAFAȚA
SUPRAFAȚA NET (STANDARD BOMA)		
	SUBSOL -2	423,22
	SUBSOL -1	423,22
	PLAN PARTER	435,86
	ETAJ 1	435,86
	ETAJ 2	871,92
	ETAJ 3	871,92
	ETAJ 4	871,92
		4.334,12 m²

SUPRAFAȚĂ - ÎNCHEIABILĂ STANDARD BOMA		
TIP DE SUPRAFAȚĂ	Etaj	SUPRAFAȚA
SUPRAFAȚA ÎNCHEIABILĂ (STANDARD BOMA)		
	PLAN PARTER	351,78
	ETAJ 1	404,82
	ETAJ 2	809,64
	ETAJ 3	809,64
	ETAJ 4	809,64
		3.185,52 m²

SUBSOL TOTAL 22 locuri de parcare

SUPRAFEȚE UTILE - SUBSOL -2			
NR. ÎP.	DENUMIRE	S. UTILĂ	Prăvălii pardoseala
-2, -2.83			
	CAC	4,50	beton echipetat
	CASA SCĂRI	19,17	beton echipetat
	PARCARE SUBTERRANĂ	308,09	beton echipetat
		332,16 m²	

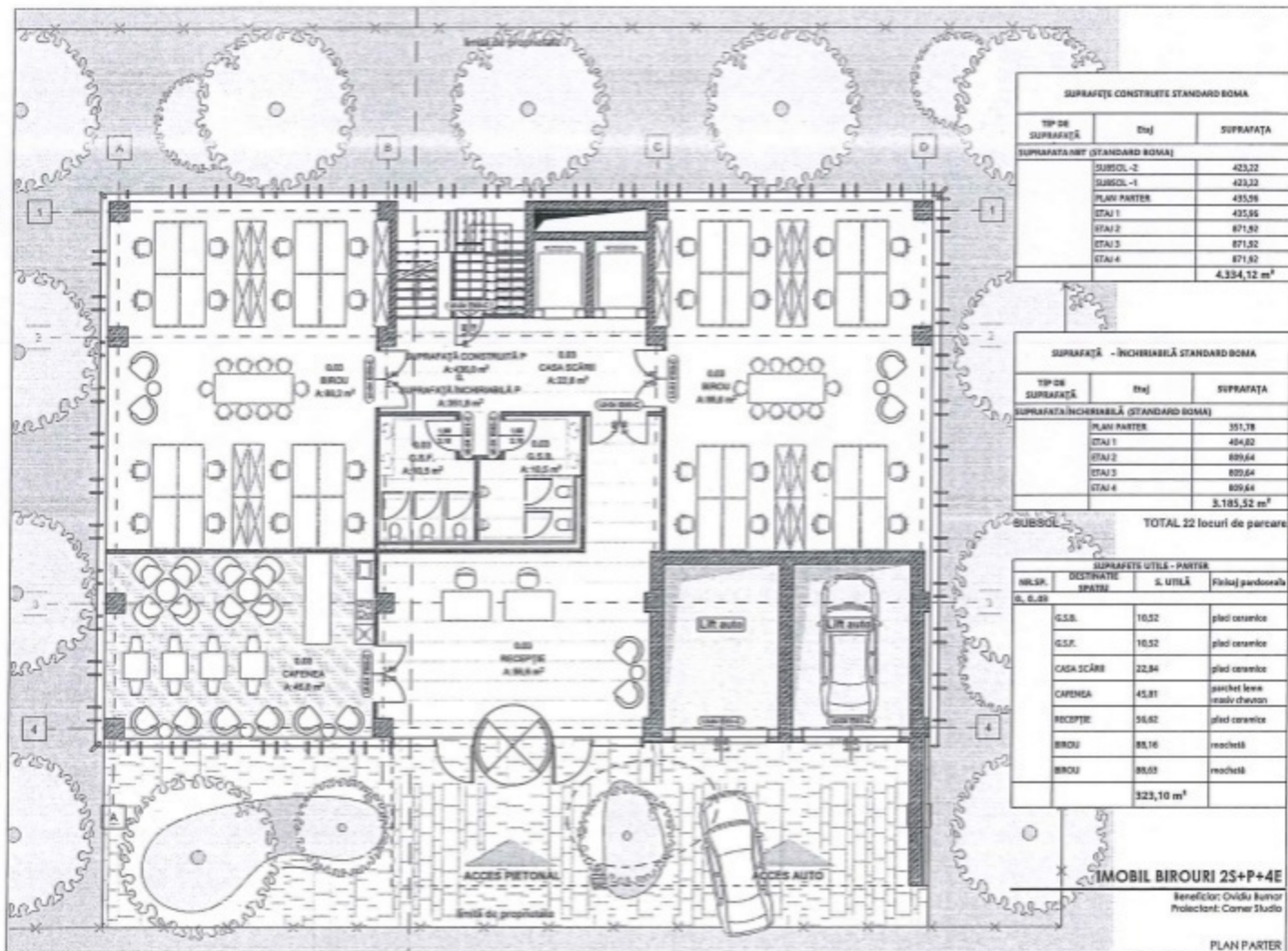
IMOBIL BIROURI 2S+P+4E

Beneficiar: Ovidiu Buran

Proiectant: Comer Studio

11 locuri de parcare

PLAN SUBSOL -2



SUPRAFAȚE CONSTRUITE STANDARD BOMBA		
TIP DE SUPRAFAȚĂ	Etaj	SUPRAFAȚĂ
SUPRAFAȚĂ NET (STANDARD BOMBA)		
	SUBSOL -2	423,32
	SUBSOL -1	423,32
	PLAN PARTER	435,58
	ETAJ 1	435,58
	ETAJ 2	871,92
	ETAJ 3	871,92
	ETAJ 4	871,92
		4.334,12 m²

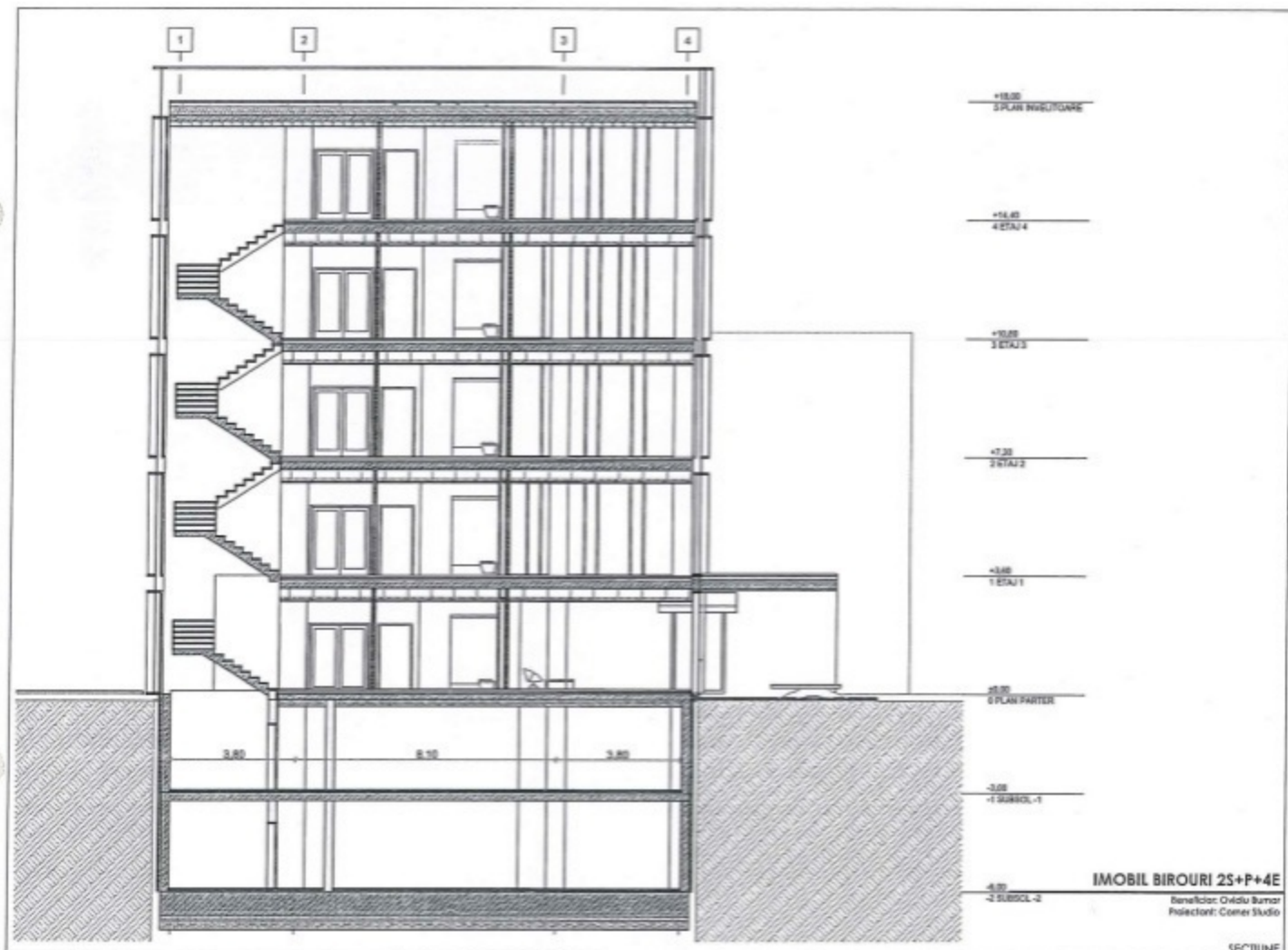
SUPRAFAȚĂ - ÎNCHIRIABILĂ STANDARD BOMBA		
TIP DE SUPRAFAȚĂ	Etaj	SUPRAFAȚĂ
SUPRAFAȚĂ ÎNCHIRIABILĂ (STANDARD BOMBA)		
	PLAN PARTER	351,78
	ETAJ 1	404,82
	ETAJ 2	809,64
	ETAJ 3	809,64
	ETAJ 4	809,64
		3.185,52 m²

SUBSOL TOTAL 22 locuri de parcare

SUPRAFAȚE UTILE - PARTER			
NLSR	DISTINȚIATE SPAȚIU	S. UTILĂ	Finisaj pardoseală
G.S.B.	10,52		plid ceramice
G.S.F.	10,52		plid ceramice
CASA SCĂRI	22,84		plid ceramice
CAPENSA	45,81		mochet lemn mochet chiton
RECEPȚIE	58,62		plid ceramice
BIROU	85,16		mochetă
BIROU	85,03		mochetă
		325,10 m²	

IMOBIL BIROURI 2S+P+4E
Beneficiar: Ovidiu Buzor
Proiectant: Cosmin Zludiu

PLAN PARTER



Lista denumirilor de străzi schimbate

în zona Gheorgheni est

(proiectate în P.U.Z. - Gheorgheni est - Cartodrom, pentru ansamblu imobiliar pentru M.Ap.N
aprobat prin Hotărârea nr. 377/2009)

	<u>Denumire actuală</u>	<u>amplasament</u>	<u>Denumire schimbată</u>	<u>zona fiscală</u>
1.	Str. Toma Caragiu	str. "A" din PUZ	Str. Mareșal Constantin Prezan	„D”
2.	Str. Jósika Sámuel	str. "B" din PUZ	Str. Cavaleriei	„D”
3.	Str. Szamosközy István	str. "C" din PUZ	Str. G-ral Constantin Christescu	„D”
4.	Str. Dina Cocea	str. "D" din PUZ	Str. Străjerului	„D”
5.	Str. Amza Pellea	str. "E" din PUZ	Str. G-ral Nicolae Dăscălescu	„D”
6.	Str. Lucia Sturdza Bulandra	str. "F" din PUZ	Str. 25 Octombrie 1944	„D”
7.	Str. Szervátiusz Jenő	str. "G" din PUZ	Str. G-ral Gheorghe Anghelescu	„D”
8.	Str. Tony Bulandra	str. "H" din PUZ	Str. Jurământului	„D”
9.	Str. Cholnoky Jenő	str. "I" din PUZ	Str. Gemina	„D”
10.	Str. Silvia Popovici	str. "J" din PUZ	Str. G-ral Filip Agricola	„D”
11.	Str. Dem Rădulescu	str. "K" din PUZ	Str. G-ral Gheorghe Avramescu	„D”

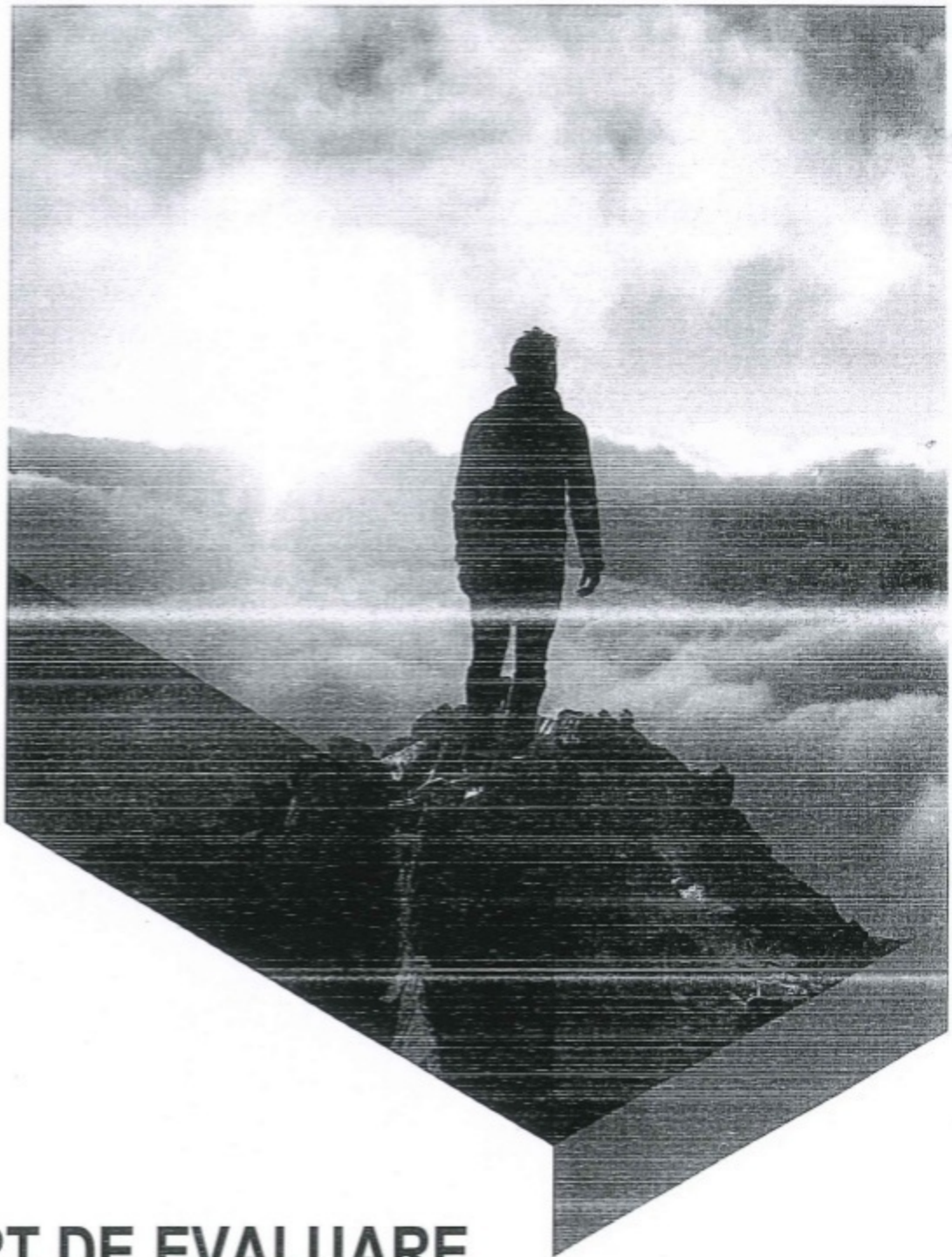


MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NOMENCLATOR STRADAL Noiembrie 2023

	Tip	Denumire nouă	H.C.L. Cluj-Napoca sau Decizii- H.C.J. Cluj de atribuire sau modificare denumiri	Amplasare	Zona fiscală
1	Alee	Albăstrelelor	HCL nr. 333/2013	Cartier Borhanci-sud	D
2	Alee	Alexandru Lapedatu	HCL nr. 423/2011		D
3	Alee	Anemonelor	HCL nr. 343/2013	PUZ Sopor „La Eperiș”	D
4	Alee	Ardealului	HCL nr. 414/2016	din str. Soporului - nr. 33	D
5	Alee	Azaleelor	HCL nr. 112/2012	Zona Romul Ladea - spre nord	D
6	Alee	Azuğa			B
7	Alee	Azur	HCL nr. 525/2013	din str. Eugen Ionesco, spre est	D
8	Alee	Bălea			B
9	Alee	Bârsei			B
10	Alee	Băișoara			B
11	Alee	Băița			B
12	Alee	Bibliotecii	HCL nr. 365/2001		A
13	Alee	Biró Vencel	HCL nr. 210/2011	din str. Cezar Bolliac, spre est	D
14	Alee	Bizușa			B
15	Alee	Boian	HCL nr. 1062/2018		D
16	Alee	Borsec			B
17	Alee	Borșa			B
18	Alee	Brateș			B
19	Alee	Broșteni	H.C.L. nr. 348/2009	B-dul Muncii, la nord	C
20	Alee	Bucura			B
21	Alee	Budai Nagy Antal	HCL nr. 365/2001		C
22	Alee	Buziaș	HCL nr. 245/2015	Borhanci, din str. Bicaș	D
23	Alee	Calistrat Hogăș	HCL nr. 719/2005	cartier Gheorgheni S-E	B

Nr. 515 / 20.03.2024

Orice vârf poate fi atins, dacă îți dorești cu adevărat ...



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară: Teren liber

Adresa: Str. 25 Octombrie 1944, Nr. Cad. 312523, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Proprietar: BPO Real Estate S.R.L.

Client / Utilizator desemnat: BPO Real Estate S.R.L.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de analiză, 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 Societății Comerciale DARIAN DRS S.A., al BPO Real Estate.

- Martie 2024 -

CUPRINS

REZUMAT - FAPTE, IPOTEZE SPECIALE, REZULTATELE ANALIZELOR, CONCLUZII	2
1. Termenii de referință ai evaluării	4
1.1. EVALUATORUL.....	4
1.2. CLIENTUL, UTILIZATORII DESEMNAȚI ȘI SCOPUL EVALUĂRII.....	5
1.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII.....	5
1.4. TIPUL VALORII ȘI DATA EVALUĂRII.....	5
1.5. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	6
1.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	6
1.7. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	7
1.8. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
1.9. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	8
1.10. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
2. Prezentarea datelor	9
2.1. IDENTIFICAREA FIZICĂ ȘI LEGALĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT.....	9
2.2. DETALII PRIVIND COEFICIENȚII URBANISTICI PREVĂZUȚI.....	9
2.3. ANALIZA DATELOR DESPRE LOCALITATE, ZONĂ ȘI VECINĂTATE.....	10
Analiza datelor despre localitate.....	10
2.3.1 Analiza datelor despre zonă și vecinătate.....	11
Analiza datelor despre teren.....	12
2.4. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE.....	13
2.5. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE.....	13
3. Analiza pieței mobiliare specifice	13
3.1. TIPUL PROPRIETĂȚII, IDENTIFICAREA PIETEI.....	13
3.2. FAPTE CURENTE.....	14
3.3. ANALIZA CERERII SOLVABILE.....	15
3.4. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	16
3.5. ANALIZA ECHILIBRULUI.....	16
3.6. CONSIDERENTE PRIVIND CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	16
Analiza celei mai bune utilizări.....	16
3.7. CONCLUZII ȘI CORELAȚII ALE ANALIZEI CMBU ȘI A CELEI DE PIAȚĂ.....	17
4. Valoarea de piață a terenului	18
4.1. ALEGEREA ȘI APLICAREA METODEI.....	18
4.2. COMPARAȚIA DIRECTĂ.....	19
4.3. TEHNICA REZIDUALĂ.....	23
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	28
5.1. SINTEZA EVALUĂRII.....	28
5.2. CONCLUZIILE ASUPRA VALORII.....	28
6. ANEXE	29
6.1. DOCUMENTE.....	29
6.2. OFERTELE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ.....	60

1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **BPO Real Estate S.R.L.** în calitate de client și utilizator desemnat și conține informații adecvate doar necesităților acestuia.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul informării clientului, în vederea documentării unui prejudiciu în relația cu Primăria Cluj-Napoca.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la întregul drept de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- teren intravilan liber, proprietatea BPO Real Estate S.R.L., având categoria de folosință „fânează” cu număr cadastral 312523 conform C.F. nr. 312523 cu nr. cerere 41339 din 27.02.2024 având o suprafață de **911 mp**;
- situat pe strada 25 Octombrie 1944, municipiul Cluj-Napoca.

Sintetic, proprietatea, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- Parcela de teren este deținută cu drept de proprietate, exclusiv, dobândit prin cumpărare.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale Valorii:

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

Data evaluării este 12.03.2024; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul de schimb valutar valabil la această dată este 4,9665 RON pentru 1 EUR. Data Raportului este 20.03.2022.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuie nu a fost prevăzută explicit în raport.

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.

1.7. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze semnificative:

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 al 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:

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară, acte de proprietate); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Planurile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Aspectele juridice (descrierea legală a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că atât evaluatorul cât și creditorul au primit același set de documente;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- 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;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;
- 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;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect.

Proprietatea imobiliară "teren intravilan liber" a fost identificată prin intermediul Extrasului de Carte Funciară Nr. 312523 cu nr. cerere 41339 din 27.02.2024 și este caracterizată de următoarele:

Extras de carte funciară	Nr.cadastral	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Proprietar
312523	312523	fâneață cf. CF	911	BPO Real Estate

Parcela de teren este deținută de către BPO Real Estate S.R.L. cu drept de proprietate, exclusiv, dobândit prin cumpărare.

Terenul nu este grevat de sarcini și astfel, proprietatea a fost evaluată în ipoteza liber de sarcini.

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Document	Nr./Data	Disponibil
Act de dezmembrare	448 din 26.03.2015	DA
Act de dezlipire și contract de vânzare	610 din 27.04.2015	DA
Certificat de urbanism	1644 / 28.04.2014	DA
Extras CF	312523 nr. cerere 41339 din 27.02.2024	DA
Extras plan cadastral		DA
Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezmembrare; Plan de amplasament și delimitare a imobilului		DA
Proiect clădire birouri 2S+P+4E		DA
Business plan BPO Real Estate		DA

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2. Detalii privind coeficienții urbanistici prevăzuți

Conform certificatului de urbanism Nr. 1644 din 28.04.2014, terenul este încadrat în zona CB5 - centru de conferințe și expoziții internaționale, având următorii coeficienți urbanistici: POT 80%, CUT 2,4.

Așa cum putem observa, CU a fost emis pentru un teren cu suprafața de 2.940 mp, având CF 268920, nr. top. 15570/3. Această parcelă de teren a fost ulterior dezmembrată, în anul 2015 în două etape astfel:

- Act de dezmembrare nr. 448 din 26.03.2015: parcela de 2.940 mp s-a dezmembrat în două parcele de 1.061 mp și 1.879 mp;
- Act de dezlipire și contract de vânzare nr. 610 din 27.04.2015: parcela de 1.879 mp s-a dezmembrat în două parcele de 911 mp (nr. cad. 312523) și 968 mp.

2.3.1 Analiza datelor despre zonă și vecinătate

Proprietatea evaluată este situată în zona periferică a orașului, pe Str. 25 Octombrie 1944. Proprietatea analizată este delimitată de:

- la nord – teren liber
- la est – teren liber
- la sud – teren liber și pâraul Becas
- la vest – teren liber.

Cele mai importante artere de circulație sunt Str. Mareșal Constantin Prezan, Str. Alexandru Vaida Voievod.

Proprietatea analizată se află amplasată în zona periferică a cartierelor Gheorgheni și Între Lacuri, la o distanță de cca. 150m de Selgros, 500m de Baza Sportivă Gheorgheni și cca. 1,5 km de Iulius Mall.

Mai jos vă prezentăm o hartă a proprietății analizate:



[*https://www.google.com/maps](https://www.google.com/maps)

În continuare vă prezentăm descrierea proiectului prezentat de către Client:

Clădire cu regim de înălțime 2S+P+4E, având următoarele suprafețe:

SUPRAFEȚE CONSTRUITE STANDARD BOMA			SUPRAFAȚĂ - ÎNCHIRIABILĂ STANDARD BOMA		
TIP DE SUPRAFAȚĂ	Etaj	SUPRAFAȚĂ	TIP DE SUPRAFAȚĂ	Etaj	SUPRAFAȚĂ
SUPRAFAȚA NET (STANDARD BOMA)			SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (STANDARD BOMA)		
	SUBSOL -2	423.22		PLAN PARTER	351.78
	SUBSOL -1	423.22		ETAJ 1	404.82
	PLAN PARTER	435.96		ETAJ 2	404.82
	ETAJ 1	435.96		ETAJ 3	404.82
	ETAJ 2	435.96		ETAJ 4	404.82
	ETAJ 3	435.96			
	ETAJ 4	435.96			
		3,026.24 m²			1,971.06 m²

La subsolurile clădirii sunt prevăzute 22 de locuri de parcare.

Conform proiectului prezentat, chiria așteptată a fi încasată pentru spațiile de birouri dispuse la P+4E este de 14 euro / mp. Și iar chiria pentru locurile de parcare de 100 euro / loc de parcare.

2.4. Date privind impozitele și taxele

Proprietatea subiect nu dispune de avantaje față de altele similare, din punct de vedere al impozitelor și al taxelor.

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

Există câteva oferte scoase la vânzare între 130 – 200 euro / mp însă acestea sunt afectate de expropriere aferente parcului Est, altele sunt cu regim mic de înălțime sau cu coeficienți inferiori față de terenul subiect, astfel ca nu au putut fi considerate relevante în analiza terenului.

3. Analiza pieței mobiliare specifice

În accepțiunea SEV 104 – Tipuri ale valorii, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale activului supus analizei, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de tip teren liber. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de zona mediană a municipiului Cluj-Napoca însă această zonă se extinde la nivelul întregului municipiu, parametrul cel mai important unui astfel de teren fiind permisivitatea legală de construire.

construcții cu regim mic de înălțime sau care prezintă ca și utilizări interzise locuirea de orice tip.

Intervalul de variație este influențat în principal de suprafața și posibilitatea de dezvoltare precum și de necesitatea PUZ. Menționăm faptul că anumite terenuri pot devia din aceste intervale, datorită localizării lor, accesului, posibilităților de dezvoltare, etc.

Exista câteva oferte scoase la vânzare între 130 – 200 euro / mp însă acestea sunt afectate de expropriere aferente parcului Est, altele sunt cu regim mic de înălțime sau cu coeficienți inferiori fata de terenul subiect, astfel ca nu au putut fi considerate relevante in analiza terenului.

În urma analizei de piață a terenurilor cu potențial de dezvoltare de la nivel național și local s-a concluzionat faptul că prețul per/mp variază invers proporțional cu suprafața terenului tranzacționat.

În continuare vă prezentăm o sinteză a analizei de piață a terenurilor la nivelul mun Cluj-Napoca:

1	Sopor, 500m de Iulius	Sopor	3,800	34	comercial, birouri					in dezvoltare	Nu	650,000	171
2	St. G-ra Eremia Grigorescu	Grigorescu	5,189	50	rezidențial + birou/comercial					Da	Nu	1,400,000	270
3	Zona Muzeul Etnografic	Grigorescu	1,064	14	rezidențial D+P+E					Da	Da	370,000	341
4	Sopor	Sopor	400	12						in curs	Nu	140,000	350
5	St. Bunii Ziua	Bunii Ziua	7,214	26	UNI3 si ULIc					Da	Nu	2,500,000	353
6	St. Corneliu Coposu	Dâmbu Rotund	1,502	20	Rm3	60%	3			Da	Nu	1,150,000	766
7	Limite carierelor Europa / Făget	Europa / Făget	1,733	34	zona cu act. Ec. cu caracter ter	40%	2.2			Da	Nu	570,000	329
8	St. Frunzișul	Mănăstir	1,575		mișt					Da	Nu	900,000	456
9	St. Paris colț/ou St. Apeșului	Centru	904	40	mișt	70%	2.2			Da	Nu	1,480,000	1,637
10	Mîrcea Elade	Zorilor	1,250	20						Da	Nu	750,000	600
11	Zona semicentrală	Semicentral	1,595	40	Rm1					Da	Da	2,700,000	1,693
12	Zona Iulius Mall	Gheorgheni	1,500	35						Da	Nu	2,800,000	1,867
13	Zona semicentrală	Semicentral	967	20	Rm1	74%	3.86			Da	Da	2,000,000	2,068
14	Carier Sorneșeni	Sorneșeni	2,500	30	funcțiuni economice					Da	Da	2,100,000	840
15	Zona Calea Turzii	Zorilor / Făget	4,000	22	comercial / industrial					Da	Nu	1,800,000	300
16	St. Frunzișul	Mănăstir	4,000		ULI c	30%	2.4					1,200,000	300
17	Mănăstir	Mănăstir	1,464	63	bloc cu comercial la parter					Da	Nu	855,000	584
18	St. Corneliu Coposu colț/ou St. Lombu	Dâmbu Rotund	518			30%	2.4			Da	Nu	390,000	753
19	Zona Calea Turzii	Zorilor / Făget	4,600	25	comercial / industrial					Da	Nu	1,390,000	300
20	St. Avram Iancu	Ultracentral	600	10	ZCP_C2					Da	Nu	1,190,000	1,983
21	St. Frunzișul	Mănăstir	5,200							Da	Nu	5,720,000	1,100
22	St. Romulus Vale 150-162	Gruia	19,260							Da	Nu	9,996,000	519
23	Zona Parcul Central	Semicentral	1,440		comercial, administrative					Da	Nu	950,000	660
24	Andrei Muresanu	Andrei Muresanu	4,150							Da	Nu	4,400,000	1,060
25	St. Pitești	Semicentral	620	18						Da	Nu	970,000	1,565
26	Bunii Ziua	Bunii Ziua	6,041	55		40%	1.8			Da	Nu	2,416,400	400
27	Ci Bacului-Str. Șoșii	Dâmbu Rotund	2,040	47		50%	2.4			Da	Nu	1,580,000	779
28	St. Corneliu Coposu	Dâmbu Rotund	1,626	49	Rm3	60%	2.8			Da	Nu	1,900,000	1,169
29	St. Frunzișul	Mănăstir	1,500	63	comercial	60%	1.2			Da	Nu	1,200,000	800
30	St. Șoșii	Dâmbu Rotund	2,817		Rm3	40%				Da	Nu	1,550,000	550
31	Carier Mîrăști	Mîrăști	450	21	Rm2	80%	3			Da	Nu	480,000	1,089
32	Gruia	Gruia	1,186							Da	Da	970,000	832

3.3. Analiza cererii solvabile

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

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, " Investitori și dezvoltatorii care activează în domeniul construcțiilor civile, în principal clădiri comerciale/administrative.",
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

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

3.7. Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Capitolul anterior arată că CMBU a proprietății subiect este cea comercială – sectorul administrativ. De asemenea în urma analizei de piață am constatat că avem de a face cu o piață care tinde să fie a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra pe termen scurt. Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor mai sus prezentate, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificatie	Interval de valori	Marja de negociere
Oferte de vânzare pentru terenuri libere comparabile ca și posibilități de dezvoltare, cu PUZ, din zone mediane	500 - 750 EUR/mp	5 - 10%
Oferte de vânzare pentru terenuri libere comparabile ca și posibilități de dezvoltare, cu PUZ, din zone limitrofe / periferice dar care nu beneficiază de vad, infrastructură	300 – 500 EUR/mp	

Notă: Nu am regăsit în cadrul analizei de piață oferte pentru terenuri comparabile, similare ca și posibilități de dezvoltare, situația urbanistică fiind extrem de incertă în zona analizată. În acest sens, am extins analiza la nivelul întregii localități, selectând cele mai relevante comparabile pentru utilizarea considerată, aplicând ajustările necesare pentru localizare, utilități, PUZ etc.

4.2. Comparația directă

În continuare vă prezentăm comparabilele selectate:

Criterii și elemente de comparație	Teren subiect	A	B	C
Tipul comparabilei		olărit	olărit	olărit
Ajustări specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmisie:	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale	CRS; POT 80%; CUT 2,4	Em POT 60%; CUT 1,2	Rm3; POT 50%; CUT 2,4	POT 50%; CUT 2,4
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Chețul necesar imediat după cumpărare	nr	nr	construcții care nu se află în cmbu, recomandate pentru demolare de 140 mp	construcții care nu se află în cmbu, recomandate pentru demolare de 200 mp
Condiții de plată	Mar-24	Mar-24	Mar-24	Mar-24
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Str. 25 Octombrie 1944, nr. cad. 312523	Str. Frunzișului	Str. Corneliu Coposu colț cu Str. Lombului	Cl. Baciului colț cu Str. Școlii
Tipul drumului de acces	Drum secundar pețel betonat, pețel neasfaltat, plan secund	Drum principal asfaltat	Drum principal asfaltat	Drum principal asfaltat
Caracteristici fizice:				
Suprafață (mp)	811	1.500	518	2.040
Formă	Polygonală	Polygonală	Polygonală	Regulată
Front	33,37	63	40	47
Topografie	plan	plan	plan	plan
Utilități (distanțe - m) (da/nu):				
electricitate (da/nu)	100m	da	da	da
apă (da/nu)	100m	da	da	da
canalizare (da/nu)	100m	da	da	da
gaze naturale (da/nu)	100m	da	da	da
altale (da/nu)	nr	da	da	da
Amplasări existente (da/nu)	nr	nr	nr	nr
Zonare	terenuri libere / rezidențiale	mixtă	mixtă	mixtă
CMBU	CCS - centru de conferințe (administrativ)	comercial/administrativ/industrial	comercial/administrativ/ rezidențial	comercial/administrativ/ rezidențial
Preț total (EURO)	-	1.200.000	390.000	1.590.000
Preț (EURO/MP)	-	800	753	779
Marja de negociere (%)	-	-10%	-10%	-10%
Preț EURO/MP - Negociat		720	678	701

Comparabilele utilizate în analiza sunt oferte curente la nivelul mun. Cluj Napoca. În cele ce urmează prezentăm o descriere succintă a comparabilelor împreună cu localizarea lor în raport cu proprietatea subiect:

Comparabila A, este un teren în suprafața totală de 1.500 mp ce este localizat situat pe Str. Frunzișului, având un front de 63ml. Terenul conform PUG are un POT de 60% și CUT 1,2, fiind în zona UTR = Em. Prețul este de 1.200.000 euro, fiind negociabil. Remax – 0784.531909.

Comparabila B, este un teren în suprafața totală de 518 mp ce este localizat pe Str. Corneliu Coposu colț cu Str. Lombului, având un front de 40ml. Terenul este ocupat de o construcție pretabilă pentru demolare, de cca. 140 (nefiind în cmbu). Terenul conform PUG are un POT de 50% și CUT 2,4, fiind în zona UTR = Rm3. Terenul comparabil este oferit spre vânzare contra sumei de 390.000 euro de către Ego Residence, 0728 326 236.

Comparabila C este un teren în suprafața totală de 2.040 mp ce este localizat pe Cl. Baciului colț cu Str. Școlii, având un front de 47ml. Terenul este ocupat de o construcție pretabilă pentru demolare, de cca. 200 (nefiind în cmbu). Terenul conform PUG are un POT de 50% și CUT 2,4, fiind în zona UTR = Rm3. Terenul comparabil este oferit spre vânzare contra sumei de 1.590.000 euro de către Ego Residence, 0728 326 236.

Au fost ajustate prețurile ofertelor negociabile, marja de negociere fiind de cca. 10% (discuții purtate cu ofertanți de terenuri similare la nivelul municipiului Cluj, respectiv cu agenții care intermediază vânzarea proprietăților în cauză).

Ajustări cantitative specifice proprietății au fost următoarele:

Ajustări specifice proprietății				
Localizare				
Localizare	Str. 25 Octombrie 1944, nr. cad. 312523	Str. Frunzișului	Str. Corneliu Coposu colț cu Str. Lombului	Cl. Baciului colț cu Str. Școlii
Ajustare unitară sau procentuală		-20%	-15%	-15%
Ajustare totală pentru localizare		-158	-103	-106
Preț ajustat (EUR/imp)		634	586	559
Tipul drumului de acces				
Tipul drumului	Drum secundar parțial betonat, parțial neasfaltat, plan secund	Drum principal asfaltat	Drum principal asfaltat	Drum principal asfaltat
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Ajustare totală pentru tipul drumului		-76	-69	-70
Preț ajustat (EUR/imp)		554	517	528
Caracteristici fizice:				
Suprafață (mp)	911	1.500	518	2.040
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0,0%	0%
Ajustare totală pentru dimensiuni		0	0	0
Forma	Polygonală	Polygonală	Polygonală	Regulată
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0
Ajustare totală pentru formă		0	0	0
Raport înălțimă/cime	0,82	0,4	0,3	0,9
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru raportul înălțimă/cime		0	0	0
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie		0	0	0
Ajustare totală caracteristici fizice		0	0	0
Preț ajustat (EUR/imp)		554	517	528
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
electricitate	100m	da	da	da
Cost unitar diferență tranșament (EUR/imp)		-5,5	-5,5	-5,5
Cost total diferență tranșament (EUR)		-5.000	-5.000	-5.000
apă	100m	da	da	da
Cost unitar diferență tranșament (EUR/imp)		-2,9	-2,9	-2,9
Cost total diferență tranșament (EUR)		-2.674	-2.674	-2.674
canalizare	100m	da	da	da
Cost unitar diferență tranșament (EUR/imp)		-30,8	-30,8	-30,8
Cost total diferență tranșament (EUR)		-28.076	-28.076	-28.076
gaze naturale	100m	da	da	da
Cost unitar diferență tranșament (EUR/imp)		-6,9	-6,9	-6,9
Cost total diferență tranșament (EUR)		-6.303	-6.303	-6.303
altă	nu	da	da	da
Cost unitar diferență tranșament (EUR/imp)		0	0	0
Cost total diferență tranșament (EUR)		0	0	0
total costuri diferență tranșament (EUR)		-42.054	-42.054	-42.054
total costuri alocate la suprafață (EUR/imp)		-46	-46	-46
Preț ajustat (EUR/imp)		508	471	482
CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
Zonare	terenul liber / rezidențial	mixt	mixt	mixt
CMBUCS - centru de conferință (administrativ)	comercial/administrativ/industrial	comercial/administrativ / rezidențial	comercial/administrativ / rezidențial	comercial/administrativ / rezidențial
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0
Ajustare totală pentru zonare		0	0	0
Preț ajustat (EUR/imp)		508	471	482
Ajustare totală netă	(absolut)	-212	-207	-219
	(procentual)	-39%	-31%	-31%
Ajustare totală brută		-22	-22	-22
	(procentual)	4%	4%	4%

- Localizare:
 - S-au aplicat ajustări pozitive în cazul tuturor comparabilelor pentru a ține cont de localizarea superioară a proprietăților comparabile în raport cu cea subiect. În cazul comparabilelor B și C, nivelul ajustării are în vedere diferența procentuală între prețul terenurilor situate în zonele comparabilelor și cele ale proprietății subiect (analiză perechi de date secundare), s-a constatat că terenurile situate în zona Str. Corneliu Coposu/Cl. Baciului prezintă un interes din partea investitorilor pe segmentul comercial, fiind o zonă tranzitată; în cazul comparabilei A, ajustarea are în vedere prețul unitar al apartamentelor situate în zona Str. Frunzișului versul apartamentele situate în zona cartierului Sopor;
- Tipul drumului de acces
 - Au fost ajustate toate comparabilele pentru acces, acestea având acces la străzi sistematizate superior, cu infrastructură superioară, terenul analizat având acces la un drum parțial asfaltat;

Conform tabelului de mai sus, aportul necesar efaborării PUZ o reprezintă (rotunjit) 20% din valoarea terenului (7%+14%).

Valoarea finală a parcelei de terenului este surprinsă în tabelul următor:

Aport PUZ	20%
Valoare unitară teren (Eur/mp)	386
Valoare totală teren (Eur)	352.000
Valoare totală teren (Lei)	1.748.000

4.3. Tehnica reziduală

Tehnica reziduală reprezintă alocarea venitului din exploatare generat de întreg amplasamentul pe componentele sale.

Astfel, pașii urmați în estimarea valorii de piață a terenului sunt:

1. Estimarea valorii întregului amplasament în cadrul abordării prin venit (metoda discounted cashflow – DCF);
2. Scăderea valorii investiției (clădiri și amenajări), rezultând în valoarea de piață a terenului.

Amplasamentul s-a evaluat prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilități libere de obligații (discounted cashflow – DCF). Această metoda se bazează pe capacitatea activității de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază.

Abordarea comportă două categorii de metode:

1. capitalizarea venitului – metoda utilizează venitul reprezentativ, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)
2. fluxul de numerar actualizat – metoda utilizează o serie de fluxuri de numerar corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă, cu ajutorul unor factori de actualizare bazați pe rata de actualizare adecvată

Prima categorie de metode este cea mai simplă însă utilizarea ei este condiționată de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia în timp: capitalizarea poate fi aplicată unui venit de natura unei anuități constante sau care variază (crescător sau descrescător) dar liniar.

Atunci când este așteptat ca venitul să varieze neliniar în perioadele următoare, cea de a doua categorie de metode, a fluxului de numerar actualizat este necesar să fie aplicată.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate², aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor. Actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

² aflate în piața specifică de o perioadă de timp suficientă pentru a câștiga notorietate și a atinge gradul de ocupare/utilizare al pieței.

Tabelul de calcul utilizat în cadrul metodei DCF se prezintă astfel:

		DCF			
		Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4
Suprafata efectiv inchiriabila (mp), din care:	Suprafata utila efectiv inchiriabila (mp)	1,971.1	1,971.1	1,971.1	1,971.1
	Clădire birouri	1,971	1,971	1,971	1,971
	Locuri de parcare	22	22	22	22
Chirie medie bruta (euro/mp/luna), din care:					
	Clădire birouri	14.0	14.0	14.0	14.0
	Locuri de parcare	100	100	100	100
Venitul Brut Potential (euro)			357,538	357,538	357,538
Gradul de ocupare (%)					
	Clădire birouri + parcare		80%	85%	90%
Venitul Brut Efectiv (euro)		0	286,000	304,000	322,000
Cheltuieli din exploatare (euro):		0	40,942	40,000	40,000
	impozitul pe clădire		34,000	34,000	34,000
	asigurarea		3,000	3,000	3,000
	Alocare pentru inlocuire		3,942	3,000	3,000
Venitul Net din Exploatare (euro)			245,058	264,000	282,000
Pondere VNE in VBE			86%	87%	88%
Rata de actualizare		7.0%			
g, crestere perpetuu (%)		0.0%			
Factorul de actualizare		0.97	0.90	0.84	0.79
Venituri actualizate (euro)		0	220,552	221,760	222,780
Valoare terminala (euro)		4,028,571			
Valoare terminala actualizata (euro)		3,182,571			
Total valoare imobil (euro)		3,848,000			
Total valoare imobil (euro)		3,848,000			
Valoare unitară imobil (euro/mp)		1,952			
Total valoare imobil (lei)		19,111,000			

În continuare vă prezentăm tabelul cu concluziile tehnicii reziduale:

5. Estimare valoare reziduala teren			
Valoare proprietate dezvoltata			
Su birouri	1,971		
Nr. parcări subterane	22		
Valoare de piață clădire			
VALOARE TOTALĂ CLĂDIRI		3,848,000	
Costuri de dezvoltare			
Amenajare drum, spații verzi		3,360,000	
		41,000	
VALOARE REZIDUALA TEREN	EUR	447,000	
Suprafata de teren	mp	911	
VALOARE UNITARA TEREN	EUR / mp	491	
Aport PUZ		20%	
Valoare unitară aport PUZ+AC	EUR / mp	98	
Valoare unitară teren stadiu actual (fără PUZ,AC)	EUR / mp	393	
Valoare totală teren	EUR	357,600	
VALOARE TEREN (REZIDUALĂ)	EUR	358,000	
	RON	1,778,000	

6. ANEXE

6.1. Documente



DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnatul:

1. JAKAB GYÖRGY-SÁNDOR (id. in CF cu **JAKAB GYÖRGY-SÁNDOR**), cetățean român, născut la data de 03.04.1974 în Cluj-Napoca, jud. Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data

de 27.09.2011 de SPCLLEP Cluj-Napoca, având CNP _____

2. JAKAB ATTILA-LEVENTE, cetățean român, născut la data de 28.09.1976 în Cluj-Napoca, jud. Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj,

identificat cu C.I. seria _____ emisă la data de 11.09.2012 de SPCLLEP Cluj-Napoca, având CNP _____

3. JAKAB KAJNALKA-GIZELLA, cetățeană română, născută la data de 24.05.1975 în Cluj-Napoca, jud. Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, jud. Cluj,

identificată cu CI seria _____ emisă de SPCLLEP Cluj-Napoca la data de 11.09.2012, CNP _____

în calitate de proprietari asupra următorului imobil:

- **TEREN** în suprafață de 2.940 m.p., situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, categoria de folosință *șirăstă*, înscris în **C.F. nr. 268920 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 21706, top. 15570/3, de sub A1**, proprietatea noastră, Jakab György-Sándor, de sub B7.1 și soția Jakab Halnalka-Gizella, de sub B7.2, ca bun comun, intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală de 1/2-a parte, și proprietatea lui Jakab Attila-Levente, de sub B8.1, ca bun propriu, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală de 1/2-a parte, conform Act notarial nr. 2355/03.06.2010 emis de BNP Ciugudean George-Maximilian și a încheierii de CF nr. 65233/07.06.2010;

- având notat sub C1/1, intabulare, drept de uzufruct viager, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1-a parte, conform Act notarial nr. 2355/03.06.2010 emis de BNP Ciugudean George-Maximilian și a încheierii de CF nr. 65233/07.06.2010, în favoarea lui Jakab Ana;

am hotărât să dezmembrăm imobilul-teren de mai sus în două imobile distincte de sine stătătoare, după cum urmează:

IMOBILUL I: - **TEREN** în suprafață de 1061 m.p., situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, jud. Cluj, căruia i se va atribui nr. cadastral nou 311647 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCİARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, pe care va fi înscris dreptul de uzufruct viager conform Act notarial nr. 2355/03.06.2010 emis de BNP Ciugudean George-Maximilian, în favoarea lui Jakab Ana;

IMOBILUL II: - **TEREN** în suprafață de 1879 m.p., situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, căruia i se va atribui nr. cadastral nou 311648 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCİARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, pe care va fi înscris dreptul de uzufruct viager conform Act notarial nr. 2355/03.06.2010 emis de BNP Ciugudean George-Maximilian, în favoarea lui Jakab Ana; conform Documentației cadastrale întocmită de expert Crăciunaș Murcea, vizată de O.C.P.I. Cluj-Napoca, sub nr. 36922/11.03.2015, recepționată de consilier de cadastru O.C.P.I. Cluj - Augustin Bilăru.

Subsemnații proprietari, solicităm intabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor nou create și mai sus descrise, după dezlipire, în condițiile legislației române în vigoare, la B.C.P.I. Cluj-Napoca, pe numele și în favoarea noastră **JAKAB GYÖRGY-SÁNDOR** și soția **JAKAB HALNALKA-GIZELLA** ca

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LEGAL
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 276/150/21.08.2014
Sediul: Cluj Napoca, P-ța Coposu, nr.9, ap. 67/2, jud. Cluj
Telefon/Fax: 0744.79.44.25, 0264-434.357
e-mail: romanunotre@yahoocom

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.448
ANUL 2015, LUNA Martie, ZIUA 26.**

În fața mea, **IELCIU DOINA ALEXANDRINA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- 1 JAKAB GYÖRGY-SÁNDOR**, cetățean român, născut la data de 03.04.1974 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data de 27.09.2011 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP _____ în nume propriu;
- 2. JAKAB ATTILA-LEVENTE**, cetățean român, născut la data de 28.09.1976 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data de 11.09.2012 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP _____ în nume propriu;
- 3. JAKAB KAJNALKA-GIZELLA**, cetățeană română, născută la data de 24.05.1975 în Cluj-Napoca, jud.Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, jud.Cluj, identificată cu CI seria _____ emisă de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 11.09.2012, CNP _____ în nume propriu;

care, după ce au citit actul au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și cele 3 anexe.

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

S-a perceput onorariul notarial în sumă de 450 lei+TVA 108 lei, onorariul total în sumă de 558 lei cu bon fiscal nr.02/2015.

S-a perceput taxa de A.N.C.P.I. în sumă de 120 lei cu chitanța nr.1515016/2015, cod 2.2.2.

**NOTAR PUBLIC
IELCIU DOINA ALEXANDRINA**
ss indescifrabil

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de **IELCIU DOINA ALEXANDRINA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu, în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC
IELCIU DOINA ALEXANDRINA**



3



SECRET DE STAT

IMOBILUL I: - TEREN în suprafață de 911 m.p., situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, căruia i se va atribui nr.cadastral nou 312523 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCIARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj;

IMOBILUL II: - TEREN în suprafață de 968 m.p., situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, căruia i se va atribui nr.cadastral nou 312524 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCIARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj;

conform Documentației cadastrale întocmită de expert Crăciunaș Mircea, vizată de O.C.P.I. Cluj-Napoca, sub nr.54410/09.04.2015, recepționată de consilier de cadastru O.C.P.I. Cluj - Elena Bota.

Subsemnații proprietari, solicităm întabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor nou create și mai sus-descrie, după dezlipire, în condițiile legislației române în vigoare, la B.C.P.I. Cluj-Napoca, pe numele și în favoarea noastră **JAKAB GYÖRGY SÁNDOR** și soția **JAKAB HAJNALKA-GIZELLA** ca bun comun, și pe numele lui **JAKAB ATTILA LEVENTE**, ca bun propriu, cu titlu de drept cumpărare și dezlipire conform situației propuse în documentația cadastrală mai sus-menționată.

Subsemnatii proprietari solicităm radierea uzufructului viager în favoarea lui Jakab Ana din **TERENUL** în suprafață de 911 m.p., situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, căruia i se va atribui nr.cadastral nou 312523 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCIARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj conform Declarației de radiere autentificată sub nr.605/27.04.2015 de notar public Ielciu Doina Alexandrina, semnată de subsemnată Jakab Ana.

Subsemnații proprietari, declarăm că am dobândit imobilul ce face obiectul prezentei dezlipiri conform Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr.2355/03.06.2010 emis de notar public Ciugudean George-Maximilian.

Subsemnații proprietari, cunoscând consecințele legale prevăzute de art.326 Cod Penal, declarăm că am luat la cunoștință despre faptul că documentația cadastrală își produce efectele juridice și respectiv devine opozabilă, din momentul înregistrării acesteia la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, iar răspunderea pentru întocmirea defectuoasă a acesteia aparține exclusiv inginerului topograf instrumentator.

Subsemnații proprietari, declarăm că imobilul ce face obiectul prezentului înscris nu este închiriat și nu este afectat de nicio creanță în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu figurează ca sediu social, sucursală sau filială a vreunei societăți comerciale, nu face obiectul vreunei sarcini, în afara celor menționate mai sus, nici al vreunui litigiu în curs de judecată și nu există nicio cerere de revendicare în baza Legii 10/2001, nu aparține domeniului public, nu este sechestrat și nici indisponibilizat, este cu plata la zi a impozitelor și a taxelor locale.

Subsemnații proprietari, declarăm că ni s-a pus în vedere de către notarul public instrumentator al actului, obligația noastră de a depune la Primăria Municipiului Cluj-

Cluj Napoca, Faza Cartii, nr. 9, etaj 1, Jud Cluj
Mitra Romana Lacrima Ielciu Doina Alexandrina
notar public notar public



SOCIETATEA ROMÂNĂ DE NOTARII - LR/04

II. CONTRACT DE VÂNZARE

CAPITOLUL 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1 JAKAB GYÖRGY SÁNDOR (identic în CF cu **JAKAB GYORGY-SANDOR**), cetățean român, născut la data de 03.04.1974 în Cluj-Napoca, jud. Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data de 27.09.2011 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP _____ în calitate de **VÂNZĂTOR**, și:

1.2 JAKAB HAJNALKA-GIZELLA, cetățean român, născută la data de 24.05.1975 în Cluj-Napoca, jud. Cluj, domiciliată în Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată cu CI seria _____ emisă de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 11.09.2012, CNP _____ în calitate de **VÂNZĂTOARE**, și:

1.3 JAKAB ATTILA LEVENTE, cetățean român, născut la data de 28.09.1976 în Cluj-Napoca, jud. Cluj, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat cu C.I. seria _____ emisă la data de 11.09.2012 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP _____ în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și:

1.4 BURNAR PAUL-OVIDIU, cetățean român, căsătorit cu **BURNAR ADRIANA-ROXANA**, având CNP _____ născut la data de 02.11.1975 în mun. Bistrita, jud. Bistrita-Năsăud, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat cu CI seria _____ emis de SPCLEP Cluj la data de 27.04.2006, având CNP _____ în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte;

părți contractante denumite în continuare contractului **VÂNZĂTORI**, respectiv **CUMPĂRĂTOR**, încheiem prezentul contract de vânzare cu următoarele clauze negociate de către noi cu bună credință:

CAPITOLUL 2. OBIECTUL CONTRACTULUI:

2.1 Subsemnatii vânzatori vindem iar subsemnatul cumpărător cumpără **ÎNTREG DREPTUL DE PROPRIETATE** asupra următorului imobil:

- **TEREN** în suprafață de 911 m.p., situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, cărui i se va atribui nr. cadastral nou 312523 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCİARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, suprafață de teren rezultată în urma dezmembrării din suprafața totală de 1.879 mp, înscris în **C.E. numărul 311648 Cluj-Napoca, cu număr cadastral 311648**, sub **A1**, categoria de folosință *farmata*, proprietatea vânzătorilor Jakab György Sándor, de sub B2.1 și soția Jakab Hajnalka-Gizella, de sub B2.2, ca bun comun, intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală de 1/2-a parte, și proprietatea lui Jakab Attila Levente, de sub B3.1, ca bun propriu, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală de 1/2-a parte, conform Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 2355/03.06.2010 emis de notar public Ciugudean George-Maximilian și a încheierii de CF nr. 46315/26.03.2015;

Cluj-Napoca, Peștera nr. 1, etaj 2, 44 Cluj

Mitra Romana Lacrima Iuliu Dolna Alexandrina
notar public notar public



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARILOR - SPDR

nr.656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor și declarăm faptul că prețul de vânzare-cumpărare stipulat în acest act este cel real iar între noi nu există nicio convenție verbală sau scrisă prin care să fi stabilit un preț de vânzare mai mare și, în concluzie, ne asumăm toate consecințele legale ale acestei declarații.

CAPITOLUL 4. OBLIGAȚII ȘI DECLARAȚII ALE PĂRȚILOR CONTRACTANTE:

4.1 Subsemnatii vânzatori cunoscând prevederile și consecințele legale ale art. 326 Cod penal - privind infracțiunea de fals în declarații, declarăm următoarele:

4.1.1 Suntem proprietari actuali de fapt și de drept al imobilului descris la punctul 2.1 din prezentul contract, pe care l-am dobândit cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, respectiv ca bun propriu, conform Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr.2355/03.06.2010 emis de notarul public Ciugudean George-Maximilian și cu titlu de drept dezlipire, conform Documentației cadastrale întocmită de expert Crăciunaș Mircea, vizată de O.C.P.I. Cluj-Napoca, sub nr.54410/09.04.2015, recepționată de consilier de cadastru O.C.P.I. Cluj - Elena Bota și actului de dezlipire de mai sus.

4.1.2 În ce privește imobilul ce constituie obiectul prezentului contract declarăm următoarele:

- a) nu l-am mai înstrăinat către alte persoane fizice sau juridice și nici nu am promis înstrăinarea acestuia către alte persoane fizice sau juridice prin intermediul vreunui antecontract sau promisiuni de vânzare-cumpărare;
- b) nu face obiectul vreunui contract de închiriere, de comodat sau a oricărui alt act de cesiune a folosinței;
- c) este liber de orice sarcini, în afara celor menționate la obiectul contractului, de procese sau litigii actuale sau eventuale;
- d) nu există nicio procedură de executare silită sau vreo altă procedură judiciară sau administrativă declanșată în legătură cu proprietatea, posesia sau folosința imobilului, fiind în posesia și în proprietatea noastră în mod legal și continuu de la data dobândirii;
- e) nu este afectat de niciun fel de pretenții actuale sau iminente ale terților;
- f) nu a fost adus ca aport în natură la capitalul vreunei societăți comerciale sau vreunei alte persoane juridice;
- g) nu a fost scos din circuitul civil;
- h) nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic;
- i) nu am cunoștință ca terenul menționat la obiectul contractului să facă obiectul vreunei cereri de retrocedare, formulate în baza legilor române privind revendicarea;
- j) are acces la drumul public;
- k) nu este afectat de un contract de arenda.

4.1.3 Nu există nicio procedură de executare silită sau vreo altă procedură judiciară sau administrativă declanșată în legătură cu proprietatea, posesia sau folosința

Cluj-Napoca, Palatul Episcopii, nr. 1, etaj 1, 400183
Nizze Romana Lavinia Iuliu Dalia Alexandrina
notar public notar public



SOCIETATE PROFESIONALA FURNICANCI - 1998

încheiat nicio convenție de partaj sau de lichidare a acestui regim și nu am optat pentru un alt regim matrimonial.

4.2.2 Am cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului pe care l-am văzut și cu a cărui cumpărare mă declar întru totul de acord.

4.2.3 Am cunoștință de amplasamentul și de toate prevederile urbanistice – permisiuni sau limitări – privind imobilul-teren ce face obiectul prezentului contract de vânzare.

4.2.4 Am achitat integral prețul de vânzare aferent imobilului obiect al prezentului contract, conform celor stipulate la capitolul 3 din prezentul contract.

4.2.5 Subsemnatul cumpărător declar faptul mi s-a adus la cunoștință ca potrivit Certificatului de Atestare fiscală pentru persoane fizice nr.153931/22.04.2015 eliberat de către Direcția de Impozite și Taxe Locale a municipiului Cluj-Napoca terenul căruia i se va atribui nr.cadastral nou 312523 și care va fi înscris într-o CARTE FUNCİARĂ NOUĂ a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj în suprafață de 911 m.p. se afla în intravilanul municipiului Cluj-Napoca conform HCL Cluj nu face obiectul Legii 17/2014, și totodată faptul ca împreună cu vânzătorul am convenit sa facem toate demersurile necesare in vederea depunerii adeverinței ce urmeaza a fi eliberată in baza cererii subsemnatilor nr.153866/43/22.04.2015, si a tarifului aferent la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, in vederea actualizării categoriei de folosinta/destinație pentru imobilul înregistrat în sistem integral de Cadastru și Carte Funciara, actualizare care se realizeaza fara documentatie cadastrala, in baza adeverinței ce urmeaza a fi eliberată in baza cererii subsemnatilor nr.153866/43/22.04.2015, potrivit art.111 alin.3 din ordinul 700/2014 pentru aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidentele de cadastru și carte funciara.

CAPITOLUL 5. CLAUZE DE ÎNTABULARE ȘI PREDAREA POSESIEI:---

5.1 Subsemnații vânzători **consimțim**, iar subsemnatul cumpărător **solicită** întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului **TEREN** în suprafață de 911 m.p., situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, căruia i se va atribui nr.cadastral nou 312523 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCİARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, pe numele și în favoarea cumpărătorilor **BURNAR PAUL-OVIDIU** și soția **BURNAR ADRIANA-ROXANA**, cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun în devălmășie, fiind căsătoriți, conform regimului comunității legale prevăzut de art 339 și următoarele Cod Civil.

5.2 Subsemnatii vânzatori, solicităm în mod expres radierea uzufructului viager în favoarea lui Jakob Ana, din **TERENUL** în suprafață de 911 m.p., situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, căruia i se va atribui nr.cadastral nou 312523 și care va fi înscris într-o **CARTE FUNCİARĂ NOUĂ** a municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj, conform Declarației de radiere autentificată sub nr. 605/27.04.2015 de notar public Ielciu Doina Alexandrina, semnată de subsemnata Jakob Ana, astfel încât imobilul ce face obiectul prezentului contract să fie

Cluj-Napoca, Fidei Comis nr. 8, nr.13, jud.Cluj

Miltra Romana Leacrina Ielciu Doina Alexandrina
notar public notar public



Notar Public Doina Alexandra Ionescu - 4804

voinei și condițiilor stabilite de noi, semnăm mai jos contractul de vânzare și actele care au stat la baza autentificării.

6.1.8 La baza autentificării prezentului contract au stat următoarele acte pe care subsemnatele părți contractante, declarăm că le-am văzut, le-am citit și le-am semnat în consecință:

- Certificat de Atestare fiscală pentru persoane fizice nr.153931/22.04.2015 eliberat de către Direcția de Impozite și Taxe Locale a municipiului Cluj-Napoca;
 - Extras de autentificare a C.F. numărul 311618 Cluj-Napoca, cu număr cadastral 311648, de sub A1;
 - Contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr.2355/03.06.2010 emis de notar public Ciugudean George-Maximilian;
 - Documentația cadastrală întocmită de expert Crăciunaș Mircea, vizată de O.C.P.I. Cluj-Napoca, sub nr.54410/09.04.2015, recepționată de consilier de cadastru O.C.P.I. Cluj - Elena Bota;
 - Declarația de radiere autentificată sub nr. 605/27.04.2015 de notar public Ielciu Doina Alexandrina;
 - Referat de calcul;
 - Copii după actele de identitate ale părților.
- Tehnoredactată și autentificată la Societate Profesională Notarială-LEGAL, în 1 (un) exemplar original.

VÂNZĂTORI
JAKAB GYÖRGY SÁNDOR
ss indescifrabil

CUMPĂRĂTOR
BURNAR PAUL-OVIDIU
ss indescifrabil

JAKAB HAJNALKA-GIZELLA
ss indescifrabil

JAKAB ATTILA LEVENTE
ss indescifrabil

Cluj-Napoca, Pasa Cornești nr. 3 nr. 124014
Măre Romane Lucrîna
notar public
Ielciu Doina Alexandrina
notar public

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE**

SC. 1:1000
CRIMINAL

Nr. Cadastral:	Suprafata masurata a Imobilului (mp):	Adresa Imobilului:
311048	1879	mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
311048		Cluj-Napoca



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Starea Actuala (inainte de dezlipire)				Starea Viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. Cad.	Suprafata masurata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea Imobilului	Nr. Cad.	Suprafata masurata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea Imobilului
311048	1879	Fara usa	Imobil nelipsit	311023	911	Fara usa	Lot 1
				311024	968	Fara usa	Lot 2
Total	1879			Total	1879		

CERTIFICAT
Expediat: Craciun Miron
AUTORIZARE
Confirm executarea planului de amplasament si delimitare a terenului si a terenurilor invecinate, precum si a intocirii documentatiei cadastrale si a planului de amplasament si delimitare a terenului.
CRACIUN MIRON
Data: Aprilie 2015
CAT GORJA A

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Elena Bostan
Cansilier Cadastral
17/10/0904

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SC. 1:500
EXTRAVILAN

Nr. Cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp):	Adresa imobilului:
212424	958	mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Nr. Carta Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Cluj-Napoca	



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Faneata	958	Lot 2 - Imobil neimprejmuit
Total		958	
B. Date referitoare la constructii			
Cod. constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii	
-	-	-	
Total		-	
Suprafata totala masurata a imobilului = 958 mp			
Suprafata din act = 958 mp			
<p>Exemplar de expediere a actului de autorizare a constructiilor</p> <p>Confirmarea realizarii lucrilor de constructii si a corectitudinii inregistrarii documentelor cadastrale si a corectitudinii acestora cu planurile de constructii</p> <p>Cluj-Napoca, 11/11/2013</p> <p>Mihaila</p> <p>DATE</p> <p>CATEGORIA A</p>		<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si pecete</p> <p>21/11/2013</p> <p>Consilier Cadastral</p>	

Carte Funciară Nr. 312523 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
312523	911	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	911	-	-	-	Lot 1 - Imobil neînprajmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment s= (m)
1	2	33.374
2	3	27.305
3	4	33.374
4	1	27.302

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

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



ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

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

Cod verificare



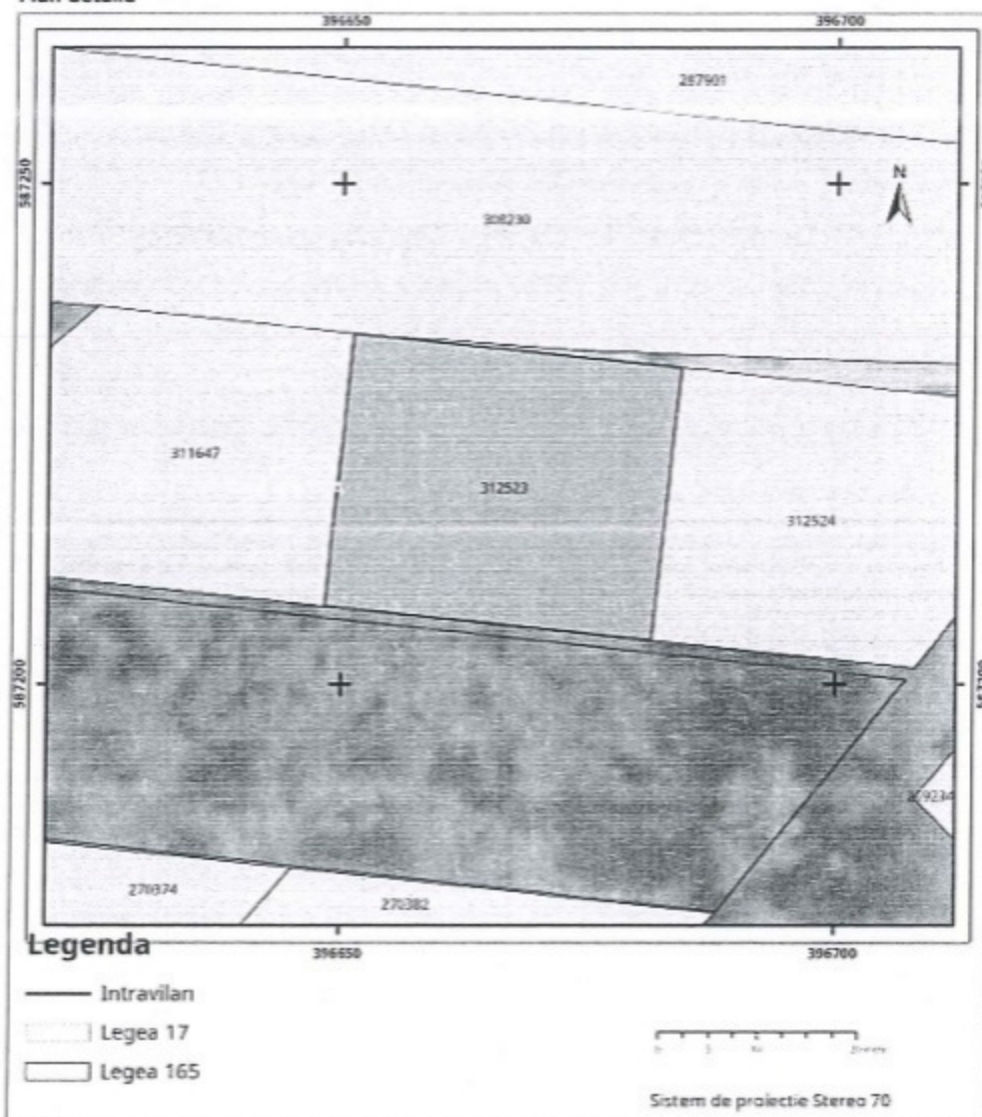
80064700662

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 312523, UAT Cluj-Napoca / CLUJ, Loc.
Cluj-Napoca

Nr. cerere	41343
Zona	27
Luna	02
Anul	2024

Teren: 911 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Faneata 911mp
Plan detaliu



ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 123840 din 28.04.2014

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1614 din 28.04.2014

În scopul: elaborare PUZ în baza Legii nr.350/2001 republicată

Ca urmare a Cererii adresate de **JAKAB GYORGY SANDOR** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada _____ telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 123840 din 07.04.2014.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, prelungire str. Lucia Sturdza Bulandra, număr CF 268920, număr topograficadastral 21706 (topo.15570/3), sau identificat prin plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, fața PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; 515/15.12.2009, PUZ _____ aprobat cu _____; PUD _____ aprobat cu _____.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: fanesta

DESTINAȚIA ZONEI: - centru de conferințe și expoziții internaționale.

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE: - centru de conferințe format dintr-o grupare de săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexă, săli de expoziție, bibliotecă-mediatecă, centru de presă, rețeaua infrastructură, parcaje multietajate; centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe, spații pentru activitățile specifice și birouri pentru gestionarea centrului; pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate.

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: - se admite comerț cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE: - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de procolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și corelarea apelor meteorice. încadrare în zona de impozitare D conform H.C.L.nr.715/2000 și H.C.L. nr. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = CBS; S = 2940 mp;

- în zona de șes: POT max = 80%; CUT max = 2,4 mp ADC/mp.

- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați):

POT max = 35%; CUT max = 1,0 mp.ADC/mp.teren

- în zona de podiș: POT max = 45%; CUT max = 1,8 mp. ADC / mp. teren

Zonă cu dotări tehnico - edilitare.

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: - conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia; se vor prezenta terenuri pentru instituții și servicii publice, circulații și spații plantate publice (conform temei PUZ aprobate de CLM Cluj-Napoca), în condițiile normelor existente, prin teme ale titularilor de investiții sau, în lipsa acestora, se vor menține rezerve având suprafața minimă de 1000 mp. și un front la stradă de minim 30,0 metri restul terenului urmând a fi parcat pentru servicii de interes general în parcele având minim 800 mp. și un front la stradă de minim 18,0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24,0 metri în cazul fronturilor discontinue.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINEAMENT: - se va asigura o retragere a clădirilor de

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANTILOR, NR.99, BL. 98

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 67/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/inecadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul desfășurării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C D.T.A.D D.T.O.E.

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Pentru PUZ

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

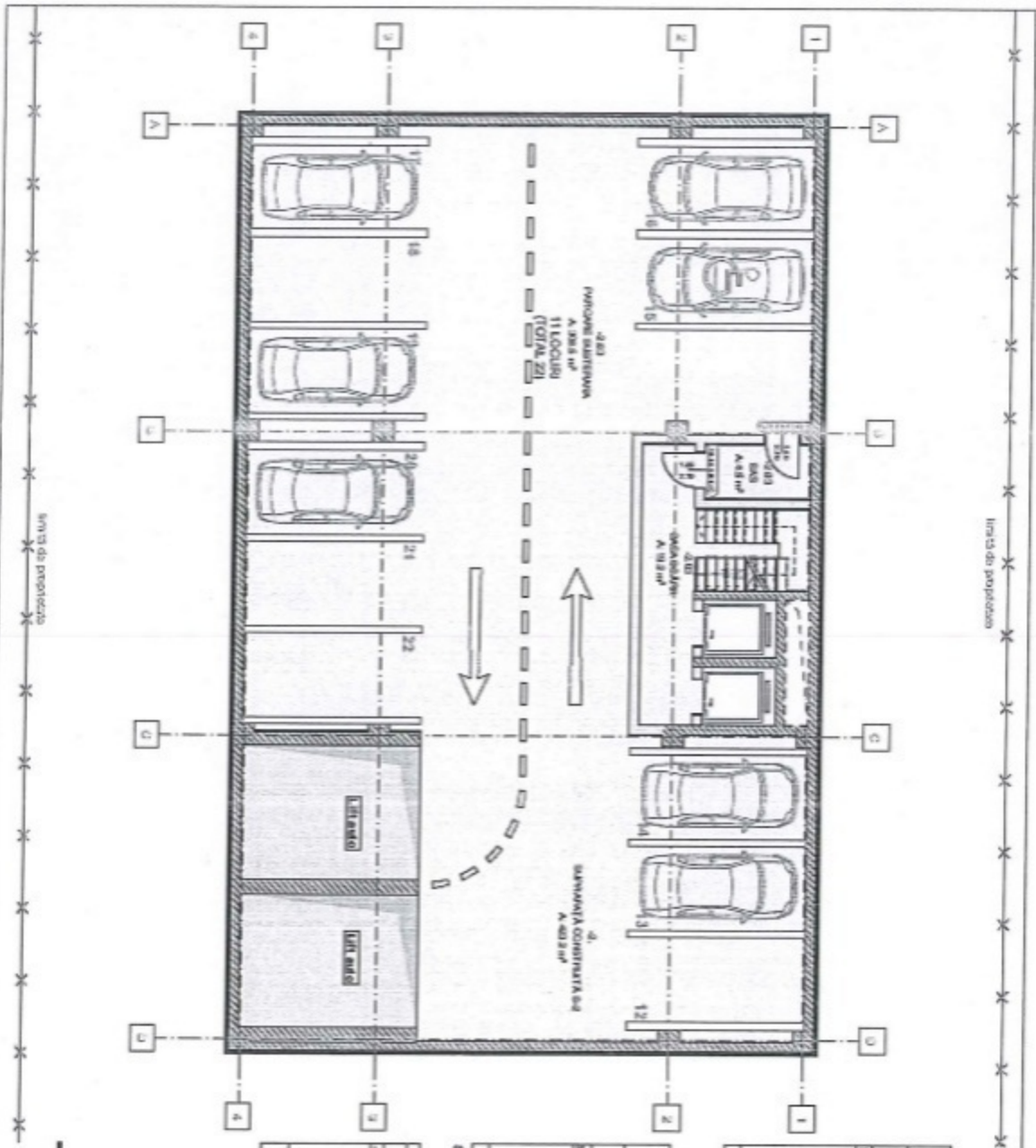
Alte avize/acorduri:

H.C.L. pentru P.U.Z.

- d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:



linia de proiectare

linia de proiectare

SISTEMUL DE SCALER SI PASAJUL		SISTEMUL DE SCALER SI PASAJUL	
Tipul	Suprafata	Tipul	Suprafata
SARACIJA	403,2	SARACIJA	403,2
SARACIJA 1	403,2	SARACIJA 1	403,2
SARACIJA 2	403,2	SARACIJA 2	403,2
SARACIJA 3	403,2	SARACIJA 3	403,2
SARACIJA 4	403,2	SARACIJA 4	403,2
SARACIJA 5	403,2	SARACIJA 5	403,2
TOTAL	2016,0 m²	TOTAL	2016,0 m²

SARACIJA - INCHEIETURA STANCIILOR DE PARCARE		SARACIJA - INCHEIETURA STANCIILOR DE PARCARE	
Tipul	Suprafata	Tipul	Suprafata
SARACIJA	31,10	SARACIJA	31,10
SARACIJA 1	31,10	SARACIJA 1	31,10
SARACIJA 2	31,10	SARACIJA 2	31,10
SARACIJA 3	31,10	SARACIJA 3	31,10
SARACIJA 4	31,10	SARACIJA 4	31,10
TOTAL	157,40 m²	TOTAL	157,40 m²

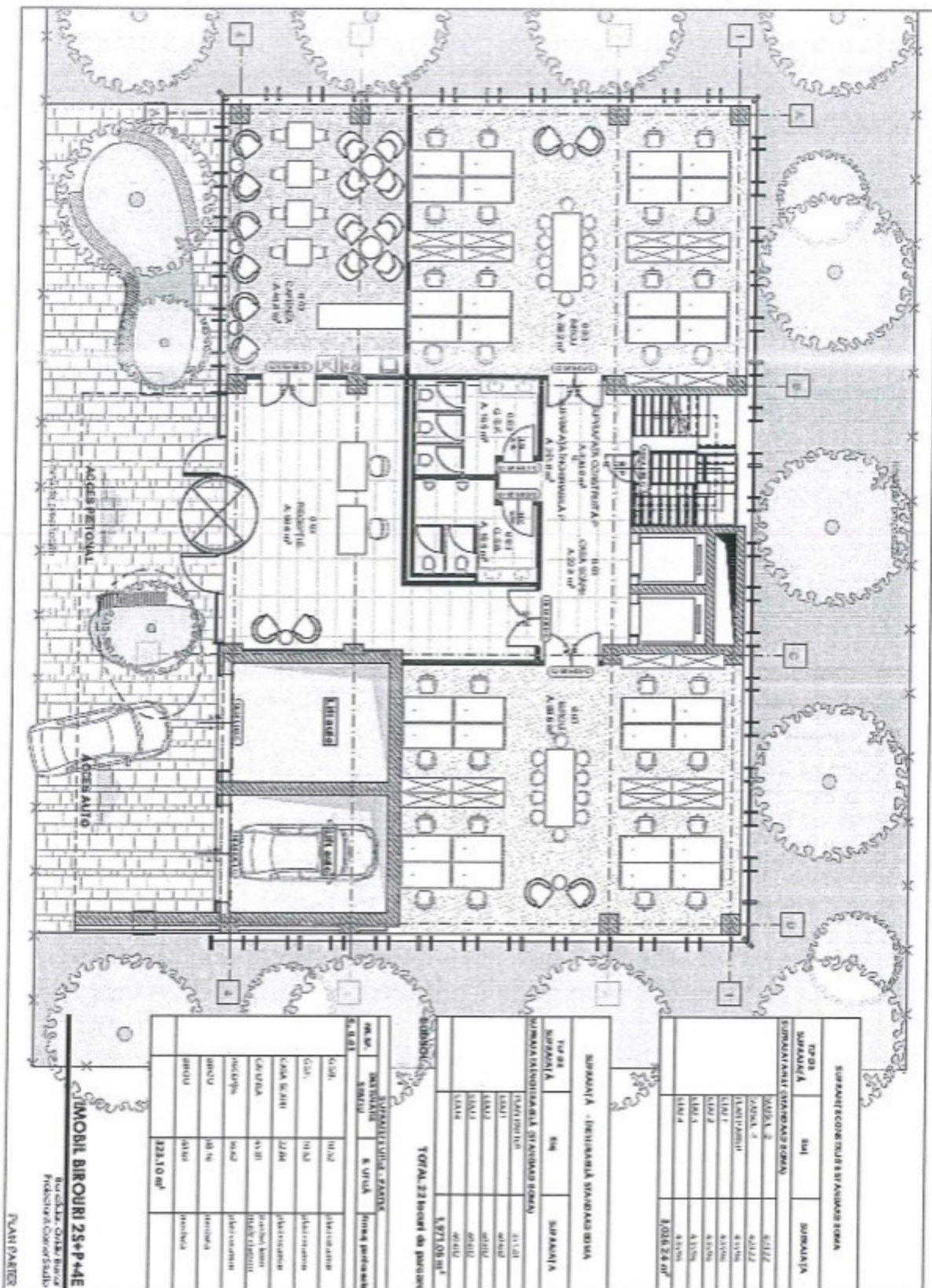
SARACIJA - INCHEIETURA STANCIILOR DE PARCARE		SARACIJA - INCHEIETURA STANCIILOR DE PARCARE	
Tipul	Suprafata	Tipul	Suprafata
SARACIJA	11,00	SARACIJA	11,00
SARACIJA 1	11,00	SARACIJA 1	11,00
SARACIJA 2	11,00	SARACIJA 2	11,00
SARACIJA 3	11,00	SARACIJA 3	11,00
SARACIJA 4	11,00	SARACIJA 4	11,00
TOTAL	44,00 m²	TOTAL	44,00 m²

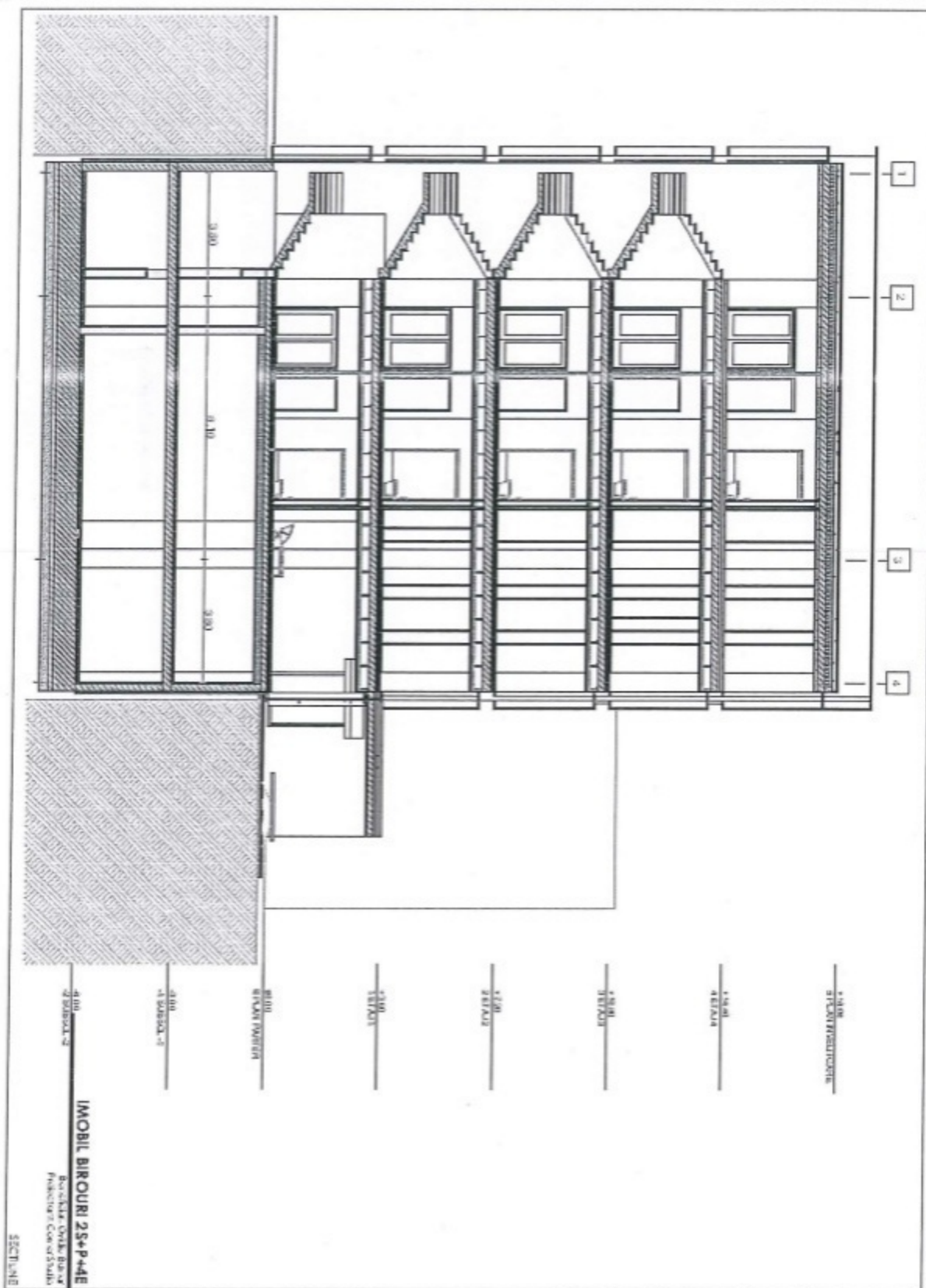
SARACIJA - INCHEIETURA STANCIILOR DE PARCARE		SARACIJA - INCHEIETURA STANCIILOR DE PARCARE	
Tipul	Suprafata	Tipul	Suprafata
SARACIJA	11,00	SARACIJA	11,00
SARACIJA 1	11,00	SARACIJA 1	11,00
SARACIJA 2	11,00	SARACIJA 2	11,00
SARACIJA 3	11,00	SARACIJA 3	11,00
SARACIJA 4	11,00	SARACIJA 4	11,00
TOTAL	44,00 m²	TOTAL	44,00 m²

SARACIJA - INCHEIETURA STANCIILOR DE PARCARE		SARACIJA - INCHEIETURA STANCIILOR DE PARCARE	
Tipul	Suprafata	Tipul	Suprafata
SARACIJA	11,00	SARACIJA	11,00
SARACIJA 1	11,00	SARACIJA 1	11,00
SARACIJA 2	11,00	SARACIJA 2	11,00
SARACIJA 3	11,00	SARACIJA 3	11,00
SARACIJA 4	11,00	SARACIJA 4	11,00
TOTAL	44,00 m²	TOTAL	44,00 m²

IMOBIL BIROURI 2S+PALE

Proiectat de: DARIAN
Proiectat de: DARIAN
11 localuri de parcare
PLAN SUBSOL - 2





Descriere

Teren intravilan cu Potential Mare - Ideal pentru Spatii Comerciale / Showroom

Oferim spre vanzare un teren cu o suprafata de 1500 de metri patrati, situat intr-o locatie de exceptie in Cluj Napoca. Terenul dispune de acces la toate utilitatile necesare, inclusiv energie electrica, apa, canalizare si servicii de telecomunicatii. Aceasta proprietate deosebita se distinge prin mai multe caracteristici importante, transformandu-i intr-o oportunitate excelenta pentru investitii. Conform certificatului de urbanism se permite, structura functionala dedicata activitatilor economice-industriale. Regimul de inaltime maxima nu va depasi la cornisa 21m, iar inaltimea maxima totale nu va depasi 25m. Regimul de inaltime nu va depasi (1-2S)+P+4+R cu POT 60% si CUT 1.2.

Suprafata si Deschidere:

Terenul are o suprafata de 1500mp.

Deschiderea de 53m, la drumul principal, confera acces facil.

Conectivitate Excelente:

Zona in care este amplasat terenul este in plina dezvoltare, cu proiecte imobiliare si comerciale in crestere. Acest lucru ofera oportunitati de sinergie si colaborare cu alte afaceri din zona.

Positionarea pe Strada Frunzisului ofera vizibilitate, fiind soseaua de legatura dintre cartierele Manastur-Zorilor. Acces usor la reseaua de transport si infrastructura majora din zona.

Vecinatate Dezvoltata:

Terenul este amplasat in proximitatea cartierului Zorilor, care are in plan constructia unui centru comercial in sensul giratoriu care face legatura cu complexul rezidential Wings si L.d.

Pentru mai multe detalii, va stau la dispozitie!

Specificatii

ID Anunt: XEDQ1301

Actualizat: 08/03/2024

Suprafata teren: 1500 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Frontul stradal: 63 m

Num. fronturi: 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/zorilor/teren-constructii-de-vanzare-XEDQ13001?lista=2372724&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3931021983>

Teren intravilan, 518 mp, zona strazii Corneliu Coposu

Cluj-Napoca, zona strazii Corneliu Coposu



390.000 €

Preț pe m²: 752,41 / m² (simularea credit)

Ego Residence

Warranty

EGORRESIDENCE

0728
 telefon numar

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Date referitoare la teren

nr. in	Categorie folosință	intravilan	Suprafață impst	Carta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	scutit	DA	518	-	-	89/3/3/3	

Asigurați-vă că Repetarea datelor

Descriere

COMISION 0.

Ego Residence va ofera spre vanzare teren intravilan de 518 mp pentru construirea unui bloc sau clinica medicala. Momentan pe teren sunt amplasate 2 cladiri cu suprafata aproximativa de 140 mp. Acceptam si un parteneriat sau schimb

OUT 2.4 . POT 50%

Este situat la intersectia strazii Corneliu Coposu cu strada Lombului.

Specificatii

ID Anunt: XE6N13005

Actualizat în 31.08.2025

Suprafata teren: 518 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/dambul-rotund/teren-constructii-de-vanzare-XE6N13005?lista=2372724&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=393102198>

Teren intravilan pentru bloc, 2040 mp, Calea Bacăului colț cu Școlii

Preț: **1.590.000 €**



Accesibil online | [Mapa satelit](#)

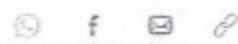
Ego Residence

0728 326 236

0728 326 236

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



Descriere

Comision 0 - direct de la dezvoltator

Ego residence va ofera spre vanzare teren intravilan de 2040 mp in zona strazii Calea Bacăului colț cu strada Școlii, cartier Dambul Rotund. Front la Calea Bacăului de 47 mp si 42 mp front pe str. Școlii. Terenul permite constructia unui bloc de P+6, cu 65 apartamente si spații comerciale la parter. Se accepta si parteneriat sau achiziție

Cu:1:2,4

Pot:50%

Pentru mai multe informații nu ezitați să ne contactați.

Specificații

ID Anunț: XE098500

Actualizat în 31.08.2025

Suprafață teren:	2040 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	47 m
Nr. fronturi:	2

Alte date de piata:

Anunț de Vânzare: Parcelă cu Potențial în Zona RRM3, Cluj-Napoca

1.550.000 €

Cluj-Napoca, Zona RRM3, Zona RRM3



Cluj-Napoca, Zona RRM3, Zona RRM3

Vlad Mornea
Consultant Imobiliar
București, Sector 1, 0111853

0747 804 756
0264 521 522 / 0264 410 100

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Descriere proprietate

trimite email vă propune spre vânzare o selecție exclusivă de proprietăți de calitate!

Printre care:

Avem plăcerea să vă prezentăm o oportunitate unică de investiție într-o zonă cu caracter rezidențial și mixt, situată în Cluj-Napoca. Parcela noastră, amplasată în zona RRM3, oferă un teren generos pentru dezvoltări rezidențiale și comerciale, în conformitate cu reglementările locale.

Detalii despre Parcelă:

Localizare: Cluj-Napoca, Zona RRM3

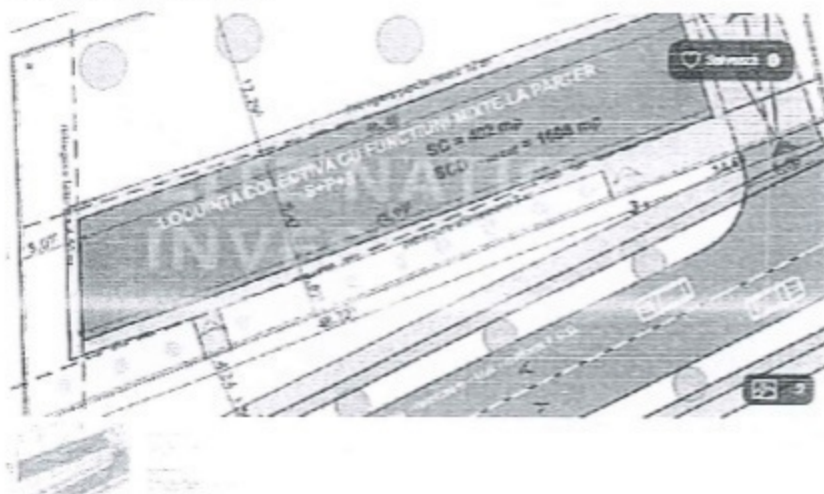
Suprafață: 2817,22 mp.

Utilități admise: Structură funcțională mixtă, incluzând locuințe individuale și colective, activități comerciale și de servicii, instituții educaționale, de sănătate, culturale și de turism.

Accesibilitate: Ușor accesibilă, situată în apropierea principalei artere de circulație și a infrastructurii urbane.

Teren intravilan cu destinație construire bloc, 1464 mp

1. Ușă - Acces la zona liberă - 100 mp



2. Acces la zona liberă - 100 mp

855.000 €

Realizată de: **BNL** și **BNP**

BNL BNL National
INVESTIȚII
BUTY NATIONAL
IMMOBILIARE

0377 703 777
Apelați acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unei prietenilor



Descriere

Biluz va ofera spre vanzare un teren intravilan situat in cartierul Menastur, cu suprafata de 1464 mp front strada de 63m, cu avize favorabile pentru construirea unui imobil de locuinte cu functiuni mixte la parter. Suprafata utila totala propusa este de 1125 mp, din care 844 mp destinati pt spatiu locuitor. Regimul de inaltime este S+P+3. Necesita PUZ.

Specificatii

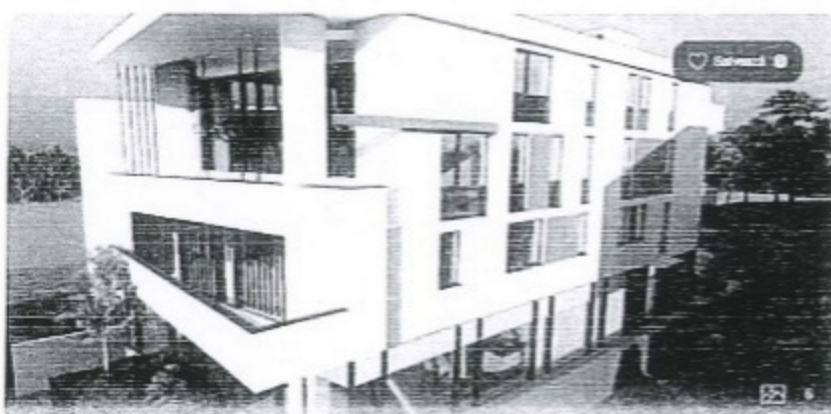
ID Anunt: XEA119052

Actualizat in 05.07.2025

Suprafata teren:	1464 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Frontul stradal:	4 m

Teren intravilan pentru constructii de vanzare in Zorilor, Cluj Napoca

Cluj Napoca zona Zorilor - foto foto



750.000 €

Salveaza si trimite prietenilor

0740 915 460

0740 915 460
0264 438 033

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Teren cu autorizatie de constructie pretabil pentru birouri sau clinica medicala

Va prezentam spre vanzare un teren in cartierul Zorilor, zona strazii Mircea Eliade.
Terenul detine o suprafata de 1250 mp si un front generos de 20 ml.

Terenul este autorizat pentru un imobil cu regimul de inaltime S+P+1E+ER, constructia avand urmatoarele caracteristici:

Suprafata desfasurata totala: 1449.50 mp.

Suprafata desfasurata supratetani: 1069.91 mp.

teren pretabil constructie P+5+R strada C.Coposu zona Gara

Cluj Napoca zona Gara, Foto: ved. aer



1.150.000 €

Agent Imobiliar

Cristina Roșu

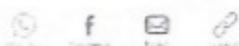
OPTEA DROM BUCUREȘTI



0743 182 496
0742 798 607

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

teren de 1002 mp situat pe strada Corneliu Coposu, în prima jumătate a străzii. Frontul este 20m
încadrarea urbanistică este P+5

PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTR. LOTURAR. ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUCIE
DESCHIS

regim de înălțime admis de (P+5)+R

C.U.T. maxim = 3.0

P.O.T. maxim = 60%

Specificații

DARUL: XEU41300A

1 Modul: 10

Suprafață teren: 1502 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 20 m

Nr. fronturi: 1

Înclinație teren: 1° (1.75%)

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/dambul-rotund/teren-constructii-de-vanzare-XEU41300A?lista=2372724&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3931021983>