

1-212 p.

7/1.08.2018

HOTĂRÂRE

privind vânzarea suprafeței de teren de 82,44 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 284628 Cluj-Napoca, nr. cadastral 284628, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 82,44 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 284628 Cluj-Napoca, nr. cadastral 284628, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Oláh Emese, Constantin Ioan Tomoș și Tothfalusi Andras;

Analizând Referatul nr. 345502/451/19.07.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune vânzarea suprafeței de teren de 82,44 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 284628 Cluj-Napoca, nr. cadastral 284628, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7;

Văzând Raportul de evaluare întocmit în luna februarie 2017 de către evaluator Giurgiu Iuliana, depus de solicitantă, Raportul de evaluare nr. 5588/11.09.2017, întocmit de către societatea NEOCONSULT VALUATION S.R.L., nota de opinie nr. 435337/26.09.2017, nota de opinie nr. 9656/11.01.2018, Studiul de piață a Fondului imobiliar Cluj nr. 978/15.12.2017 pentru anul 2018 și Procesul-verbal al Comisiei de vânzări terenuri curți din data de 18.07.2018;

Reținând prevederile Hotărârii nr. 571/2013, privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 318/2013, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea suprafeței de teren de 82,44 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 284628 Cluj-Napoca, nr. cadastral 284628, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7, în favoarea doamnei Fălăuș Anamaria Diana, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca;

Art. 2. Se aprobă prețul de vânzare al terenului precizat la art. 1, respectiv 80.791,20 lei, care nu conține T.V.A.

Art. 3. Prețul de vânzare precizat la art. 2 va fi achitat în rate astfel:

(1) Avans 10% din prețul de vânzare, care va fi achitat în cel mult 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

(2) Diferența în rate lunare, eşalonate pe o perioadă de trei ani, la care se adaugă rata dobânzii de politică monetară a Băncii Naționale a României, valabilă la data perfectării contractului.

Dobânda va fi modificată în lunile ianuarie și, respectiv, iulie ale anului, în funcție de rata dobânzii de politică monetară a Băncii Naționale a României.

Contractul de vânzare-cumpărare va fi întocmit în termen de cel mult cinci zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății avansului.

În cazul neachitării avansului de către cumpărător, în termenul mai sus precizat, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT

privind vânzarea suprafeței de teren de 82,44 m.p., cu destinația de curte,
parte din terenul înscris în C.F. nr. 284628 Cluj-Napoca, nr. cadastral 284628, situat în
municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7

Prin Hotărârea nr. 318/2013, deliberativul local a stabilit cadrul legal privind vânzarea terenurilor curți aparținând domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți.

Ulterior, acest act administrativ a suferit modificări conform Hotărârii nr. 571/2013 în sensul extinderii obiectului vânzării și asupra terenurilor curți aferente imobilelor înstrăinate în baza H.G. nr. 505/1998, a Legii nr. 133/1999, a OUG nr. 68/2008 și a Legii nr. 550/2002.

Urmare a cererii formulate de către numita Fălăuș Anamaria Diana, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7, ap. 4, privind cumpărarea suprafeței de teren de 82,44 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 284628 Cluj-Napoca, nr. cadastral 284628, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7, și a depunerii documentelor, executivul local a urmat procedura prevăzută de Regulamentul aprobat prin Hotărârea nr. 571/2013, respectiv s-a întocmit fișa terenului cu asigurarea existenței tuturor vizelor serviciilor implicate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Precizăm faptul că, numita Fălăuș Anamaria Diana, are calitatea de locatar în Contractul de închiriere nr. 127003 din 31.07.2008, așa cum a fost modificat prin actele adiționale ulterioare, având ca obiect suprafața de 82,44 m.p. de teren cu destinația de curte aflată în indiviziune din total suprafață de 296 m.p., și cu o perioadă de valabilitate, până la data vânzării, dar nu mai mult de data de 27.06.2019, nu figurează cu obligații de plată față de autoritatea locală, iar acest amplasament nu face obiectul legilor speciale în materia revendicării.

În altă ordine de idei, învederăm faptul că potrivit Certificatului de Urbanism nr. 2754/05.07.2018, terenul nu este afectat de servitute de utilitate publică, parcela fiind situată în zona arheologic protejată a municipiului Cluj-Napoca.

Solicitantă a depus un Raport de evaluare, întocmit în februarie 2017 de către evaluator Giurgiu Iuliana, conform căruia valoarea terenului în suprafața de 296 m.p., situat în municipiul

Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7, este de 42.624 EURO, valoare fără TVA (144 euro/m.p. valoare fără TVA), echivalentul a 192.635 lei (650,79 lei/m.p.).

Ca urmare, societatea NEOCONSULT VALUATION SRL, în calitate de evaluator contractat de autoritatea locală a întocmit Raportul de evaluare nr. 5588/11.09.2017 pentru terenul-curte în suprafață de 296 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7, potrivit căruia, valoarea justă recomandată este de 44.085 euro, echivalent a 201.978 lei, cu mențiunea că valoarea nu conține TVA, respectiv 148,94 euro/m.p., la cursul BNR euro/lei de 4,5816 lei valabil pentru data de 18.08.2017 (682,38 lei/m.p.).

Precizăm faptul că, urmare a actualizării valorilor cuprinse în rapoartele de evaluare anterior indicate, prin prisma capitolului IV lit. b din Anexa la Hotărârea nr. 571/2013 se reglementează faptul că, începând cu luna următoare a lunii în care este întocmit raportul de evaluare, prețul se va actualiza astfel: prin raportarea la cursul euro la data raportului de evaluare, data încheierii procesului verbal de negociere, respectiv, prin actualizarea cu indicele prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică aferent perioadei cuprinse între data raportului de evaluare și data negocierii.

Ca urmare a aplicării celor două metode, la data de 18.07.2018 rapoartele se prezintă astfel:

1. - Valori actualizate aferente raportului de evaluare depus de solicitant:

- curs BNR 17.07.2018 ora 13.00 : 1 euro – 4,6572/ lei

11.871 euro x 4,6572 = 55.288 lei, respectiv 670,64 lei/m.p. (valoare fără TVA)

- Valoare actualizată cu IPC la data de 30.06.2018, IPC=106,11%

53.651 lei x 106,11 % = 56.930 lei, respectiv 690,56 lei/m.p.(valoare fără TVA)

2. - Valori actualizate aferente raportului de evaluare întocmit de NEOCONSULT

VALUATION SRL:

- curs BNR 17.07.2018 ora 13.00 : 1 euro = 4,6572/ lei

12.279 euro x 4,6572 = 57.186 lei, respectiv 693,67 lei/m.p. (valoare fără TVA)

- Valoare actualizată cu IPC la data de 30.06.2018, IPC=105,27%

56.255 lei x 105,27 % = 59.220 lei, respectiv 718,34 lei/m.p.(valoare fără TVA)

De asemenea, se precizează că potrivit Studiului de Piață a Fondului Imobiliar Cluj pentru anul 2018, valoarea minimă opinată pentru zona Berăriei este de 980 lei/m.p., deci aproximativ 210 euro/m.p.

Astfel, Comisia de vânzare a terenurilor curți întrunită în ședința din data de 18.07.2018, a luat act de eligibilitatea suprafeței de teren ce urmează a fi vândută, respectiv de eligibilitatea solicitantului și a documentației prevăzută de regulament și a invitat-o la lucrările sale.

Urmare a discuțiilor purtate, prețul acceptat și înscris de către solicitantă a fost de 980 lei/m.p. fără TVA, iar cu privire la modalitatea de plată, doamna Fălăuș Anamaria Diana a optat

pentru achitarea prețului în rate, respectiv avans de 10% din prețul de vânzare, care va fi achitat în cel mult 60 de zile de la data comunicării hotărârii de Consiliu Local care aprobă vânzarea și diferența în rate lunare, eșalonate pe o perioadă de trei ani, la care se adaugă rata dobânzii de politică monetară a Băncii Naționale a României, valabilă la data perfectării contractului.

Văzând cele mai sus expuse, înaintăm deliberativului local, proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 82,44 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.I. nr. 284628 Cluj-Napoca, nr. cadastral 284628, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7, în favoarea numitei Fălăuș Anamaria Diana, la prețul de 80.791,20 lei care nu conține T.V.A.

COMISIA DE VÂNZARE A TERENURILOR CURȚI

PREȘEDINTE
OLĂH EMESE

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

VIZAT

DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

Data 24. IUL. 2018

ÎNTOCMIT,
GABRIELA MIHEȘ

Semnătura:





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 284628 Cluj-Napoca

Nr. cerere	3611
Ziua	11
Luna	01
Anul	2018



100054515899

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Berarlei, Nr. 7, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	284628	296	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
141073 / 09/12/2011 Hotarare Judecatoreasca nr. 13184/2010, din 13/10/2010 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA SECTIA CIVILA (act administrativ nr. 123439/27-10-2011 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; inscris sub semnatura privata nr. 292/05-12-2011 emis de MURESAN LIVIA OLELEU ANA MARIA; hotarare judecatoreasca nr. 89/2011/10-02-2011 emis de TRIBUNALUL CLUJ SECTIA CIVILA; hotarare judecatoreasca nr. 1564/R/2011/05-05-2011 emis de CURTEA DE APEL CLUJ SECTIA CIVILA DE MUNCA SI ASIG; act administrativ nr. 326771/14-11-2011 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE);	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 284628 a imobilului cu numarul cadastral 284628/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5819/1 (identificator electronic 268688) Inscris in cartea funciara 155074 N (identificator electronic 268688);	A1
Act nr. 84930, din 04/12/2003 emis de CONSILIUL LOCAL Cluj (contract de concesiune și a doc.cad.);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE drept de proprietate cu rang serial câștigat cu nr. 6290/1961,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 3) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , , CIF:4305857, DOMENIU PRIVAT, în administrarea operativă a 4) CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 268688/Cluj-Napoca, inscrisa prin Incheierea nr. 24712 din 14/07/2005; pozitie transcrisa din CF 268688/Cluj-Napoca, inscrisa prin Incheierea nr. 24712 din 14/07/2005;</i>	A1 / B.5

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexă Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
284628	296	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categoriile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	296	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (- (m))
1	2	7.0
3	4	2.582
5	6	8.511
7	8	2.598
9	10	3.099
11	12	3.145

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (- (m))
2	3	0.2
4	5	5.984
6	7	0.939
8	9	4.455
10	11	0.524
12	13	4.185

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	8.817
15	16	4.978
17	18	5.74
19	20	4.005
21	22	0.201
23	1	5.013

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	6.891
16	17	6.33
18	19	5.071
20	21	8.213
22	23	7.7

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

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

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

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

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

Data soluționării,

11-01-2018

Data eliberării,

11-01-2018

11. IAN. 2018

Asistent Registrator,

BOGDAN IGNAT

(parafa și semnătura)

Referent,

Paraschiva Monica TINC

(parafa și semnătura)

Proces-verbal încheiat azi

12.07.2018, în scopul instruirii Comisiei de vânzare a terenurilor - urme aferente locuințelor vândute în baza Legii nr. 112/1992 a Secretului - Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992

Sunt prezenti: Tomos Constantin Ioan, Totulfalusi Andros, Iulia Airdeus, Raluca Tărgem, Mihaela Miron, Cristina Popoșci, Roxana Lăpușan, Mircea Toderan, Orah Emese.

În privința la proiectul de vânzare se sa pune la vot propunerea ca în procesul de negociere al proiectului Comisia decide ca acesta să nu coboare această val. negociată sub prețul cel mai mare răzuit (ca) ca atunci a comparativ și din proiect rap. de eval. după de solicitant proiect rap. de eval. echim. comandat de autorit. licita și proiect din Rap. de eval. comandat de Camera Autoritatilor Publici (Studiu de piață)

Soluția s-a adaptat cu nr. nr. de 7 voturi "pentru" și 2 voturi "împotriva" (Toderan Miron și Roxana Lăpușan)

Pt. proiectul final solicitantilor la se va decide în termen de 10 zile lucrătoare pt. după materia apl. nr. 9

Se ia in discutie solicitarea d-nea
Fatima Amamaria pt. str. Botezului, nr. 7,
se prezinta proiectul de 980 lei/mp fara TVA pt.
suprafata solicitata de 32,54 mp. D-nea Fatima
accepta proiectul.

Sunt de acord cu pretul de 980 lei/mp TVA

in functie de legislatia fiscala

Amamaria Fatima

Cu plata proiectului in rate pe o perioada
de 3 ani, cu 10% avans, conform prevederilor HCL
nr. 571 / 2013. D-nea Fatima depune certif. fiscal actualizat.

Se ia in discutie solicitarea d-nea Tamas
Melinda. Se prezinta solicitanta si se prezinta
proiectul de vanzare fara TVA la val. de 980 lei/mp
pt. suprafata in esta indiziata de 184 mp
din total urbe. de 301 mp. D-nea depune certifi-
catul fiscal actualizat, fara desite la plata
daxelor fiscale cu privire la terenul mentionat
mai sus. D-nea adota ca pt. va prezenta
pozitia cu privire la mentinerea ofitului
de amparare si cu privire la proiectul
inaintat de Comisie, de 980 lei/mp
fara TVA, in termen de 10 zile lucratoare
de la data prezentei verbal.

Au luat la cunostinta cele prezentate

Tamas Melinda

18.11.2013 Tamas

Se ia în discutie solicitarea domnii Mărcuș
Nana. Se prezintă solicitarea care prezintă
Certificatul fiscal actualizat, fără debite la
plata taxelor pt. terenul solicitat.

Se propune prețul de 980 lei/cup fără
TVA pt suprafața de 117 cup. În câștig
neto din totalul de 301 cup. situat pe str.
Sălcăușului nr. 15.

Se pune în vedere că are posibili-
tatea de a-și exprima opinia cu privire
la menționată opțiune de cumpărare, respect
de acceptare a prețului stabilit de comisie
de 980 lei/cup. fără TVA, în termen de 10
zile lucrătoare, în scris.

Am luat în considerare al
prezentat
MĂRCUȘ DA NANA

Se ia în discutie solicitarea doamnelor
Olădu Hora Alexandra și Olădu Cristiana Adresam cu
privire la cumpărarea terenului în suprafață de
98 cup. cu destinația de viște situat pe str.
Republicii, nr. 19. Se prezintă solicitarea, care
prezintă Certificatul fiscal actualizat, fără debite
la plata taxelor fiscale.

Se propune prețul de 1250,82 lei/cup fără

12 p. 11
prin de computeră și de exprimare a autorului față
de preș. În termen de 10 zile lucrătoare.

Doamna Olaru Mărea și Orla Ursă
arată că:

Suntem de acord cu prețul de 1240,82 / mp
fără TVA. Plata se va realiza integral în termen
de 60 zile de la comunicarea HCL.

CRISTIAN OLARU OLARU MARE

Se ia în discuție solicitarea domn. Teodor
Alina. Se prezintă solicitanta, ~~(care și se prezintă
prețul de)~~ care arată că nu poate prezenta
la acest moment Certificatul fiscal, care
să l de penă în cel mai scurt timp.

Se încuviințează oferta de preș. de 980 lei / mp
fără TVA. Se pune în vedere că solicitant
și poate exprima opinia în scris cu
privire la menținerea opțiunii de computer
care și a preșului de 980 lei / mp + TVA.
În termen de 10 zile calendaristice de la
prezentul proces-verbal.

Am luat la cunoștință de cele prezentate

TEODORA ALINA

Dl. Constantin Voltelescu Andree se retrage
din sedință.

Se ia în discuție solicitarea domnului Cozma
Calin Valentin pt. terenul situat pe str. Constantin
Z. Se prezintă solicitantul, care prezintă Carta
fiștal fiscal actualizat, fără debite la plat
taxelor fiscale.

Se menționează oferta de preț de 1050 lei
fără TVA. Dl. Cozma Calin arată că:

Sunt de acord cu prețul de 1050 de lei
mp. fără TVA. Plata se va face în
rate pe o perioadă de 3 ani.

Calin Valentin Cozma și soție.

CORINA MARIA ADRIANA

Se constată că dl. Florin Valea și Vișea nu se prezintă
Se ia în discuție solicitarea domnului Matei
Leonard pt. terenul în suprafață de 183,98 mp în
carta Indice, situat pe str. Emil Isac, nr. 25.
Se prezintă domnului Matei Leonard prețul
de 1332,39 lei/mp fără TVA.

Se pune în vedere posibilitatea deprețierii
în sens deprețierii de amputare și a prețului
prepus în termen de 10 zile la cererea de

Prezentul proces-verbal. Al. Matei Ionescu prezinta cartea
fiscal actualizata.
Am luat la cunostinta ceea ce prezinta

Matei Genovez

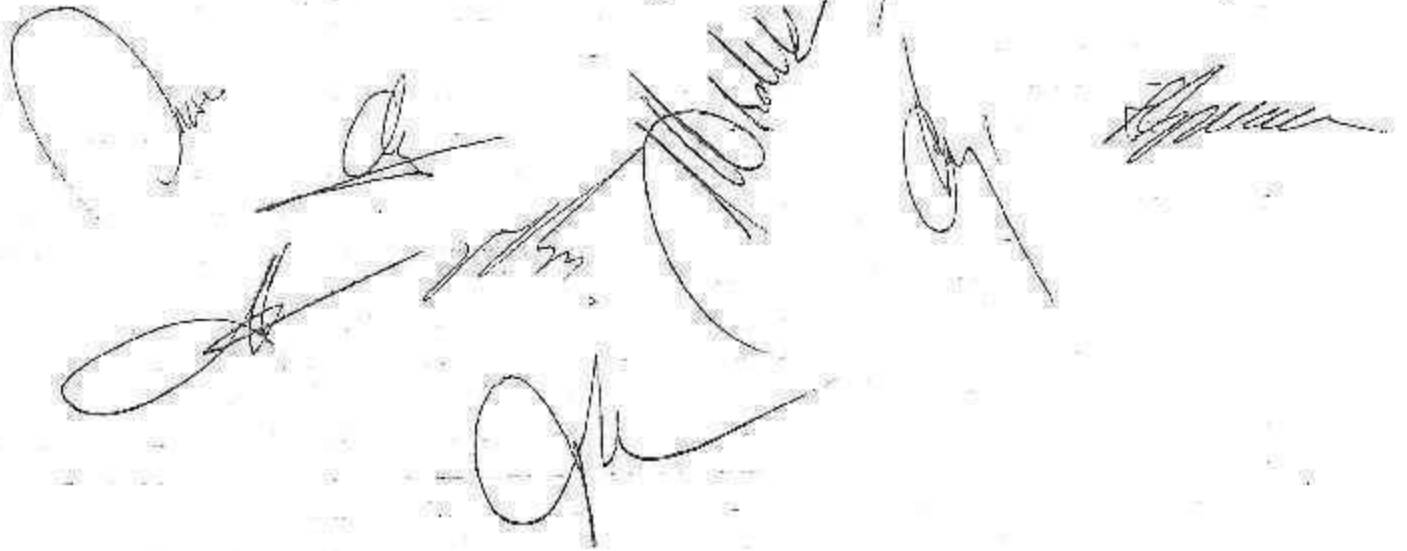
Familiei Florian si se vor transmite in
scris propunerea de prob.

Se va in discutiile sollicitarea d-ului
Mihai Vasile. Se propune prezenta de 1332,55 lei
fata TVA. Al. Mihai Vasile prezinta certificatele
fiscal actualizate fata de site la plata taxelor
fiscale.

Si pune in vedere termenul de 10 zile
lucreaza pt. incheierea in scris a contractului
optimizarii de recuperare si a acordului cu privire
la prezenta propus, de la prezentul proces-verbal
Am luat la cunostinta de cele prezentate
MIHAI VASILE

Doma tipicam Simona nu s-a prezentat
singur in acea data pt. la cartea si pt. dl
Florian Vasile se va transmite astfel:
- pt. termenul din scris Emil Isac 25, oferta
de proba de 1332,55 lei / cu p. fata TVA.
- pt. termenul din Calea Tarzului nr. 71, oferta
de proba de 1050 lei / cu p. fata TVA.
cu sollicitarea de depunere a acordului in 14
termen de 10 zile la data de la data
prezentului proces-verbal.

Pe baza adevăratei recomandări - cereri adresate
de Serviciul de utilitate publică, Comisia
cu recomandările de voturi decise ca
aeste parcelă (cu pot face) cum vor face
obiectul HCL 579/2013 privind rămpa.

The image shows several handwritten signatures in black ink. There are approximately seven distinct signatures scattered across the middle section of the page. Some are large and stylized, while others are smaller and more compact. The signatures appear to be of various individuals, likely members of the commission mentioned in the text above.

NOTĂ DE OPINIE

Către Comisia de vânzări terenuri

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară "Teren-curte", proprietate imobiliară situată în str. Berăriei nr. 7, în suprafață de 296 mp.

Imobilul este identificat prin nr. cadastral 284628, este înscris în Cartea funciară nr. 284628 Cluj-Napoca.


Pentru acest imobil s-au realizat două rapoarte de evaluare, unul la solicitarea petentei și un raport la solicitarea Comisiei de vânzări.

În Raportul întocmit la solicierea petentei de către evaluator Iuliana Giurgiu valoarea opinată este de 144 eur/mp.

În Raportul întocmit de Neoconsult Valuation SRL valoarea opinată este de 149 eur/mp, valoare fără TVA, pentru septembrie 2017. Conform Adresei nr. NCV 11/10.01.2018 (15072/45/11.01.2018) a SC Neoconsult Valuation SRL, menționăm că SC Neoconsult Valuation SRL își menține valoarea opinată în septembrie 2017, respectiv 149 eur/mp, valoare fără TVA (691 lei/mp la data prezentei, fără TVA).

Deși consider că raportul întocmit de Neoconsult Valuation SRL este în conformitate cu standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și nu există neconformități majore care să fi influențat rezultatul, având în vedere pe de o parte faptul că, conform Studiului de Piață a Fondului Imobiliar Cluj pentru anul 2018, întocmit pentru Camera Notarilor Publici, valoarea minimă opinată pentru terenuri din zona subiect (str. Berăriei) este de 980 lei/mp, chiar dacă se menționează în Studiu că această valoare se referă la cazul general, netrătând cazurile particulare, speciale și/sau atipice, așa cum este proprietatea în cauză (teren-curte care nu poate fi folosit decât de proprietarii construcției și a terenului de sub construcție, și care se poate înstrăina doar proprietarilor construcției, în cote - părți ideale), iar pe de altă parte, în cazul tranzacției, notarul stabilește taxele ținând cont de acest Studiu (respectiv dacă valoarea de tranzacționare este mai mică decât valoarea din Studiu, taxele se vor stabili conform Studiului), în opinia mea, prețul de tranzacționare al terenul-curte situat în str. Berăriei nr. 7 nu ar trebui negociat sub valoarea de 980 lei/mp, valoarea opinată în Studiul amintit.

Cu aleasă considerație,
Ștefania Cucereanu,



NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr.70, et.4. Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

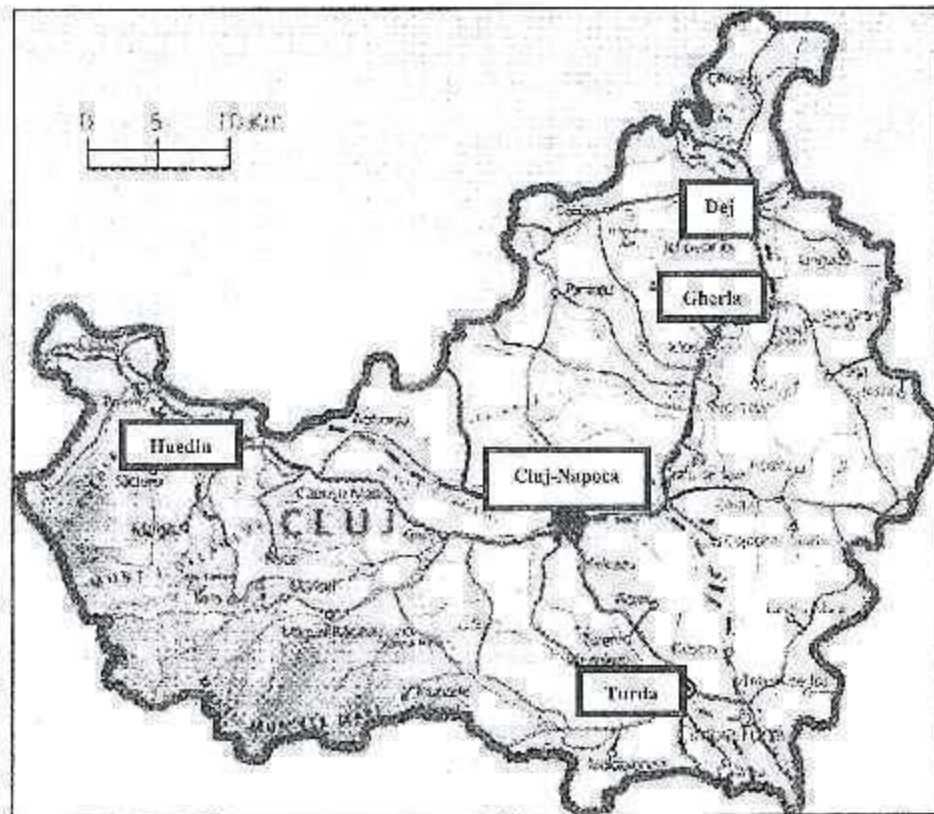
www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

NB 973 / 15.12.2017

STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR JUDEȚUL CLUJ



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ

2018

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Cluj din anul 2017 și este destinat utilizării în anul 2018 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Cluj, de pe următoarele circumscripții: Judecătoria Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin.

17

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax: +40.254.594.155, Mobil +40.730.011.935

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

STUDIUL DE PIAȚĂ

(sinteza)

1. Beneficiar	CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ
2. Executant	NAPOCA BUSINESS SRL
3. Obiectul studiului de piață	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătorilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin
4. Scopul studiului de piață	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Cluj din anul 2017 și este destinat utilizării în anul 2018 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătorilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin.
5. Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață	<ul style="list-style-type: none">♦ potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal "cămerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...";♦ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) prețurile minime consemnate (în anul 2017), ofertele (valabile la data întocmirii studiului de piață) și estimările de valoare de piață (pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul 2017), de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;♦ piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;♦ studiul de piață a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):<ul style="list-style-type: none">o culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2017 (sau fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);o culegerea și sintetizarea ofertelor (ajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;o estimarea unor valori de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul 2017;o estimarea unor valori de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.
6. Perioada de colectare date	20.11-15.12.2017
7. Data de referință a studiului de piață	15.12.2017
8. Rezultatele studiului de piață	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente localităților din circumscripțiile Judecătorilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin.

ing. Alexandru Gliga
Manager General
NAPOCA BUSINESS SRL
www.napocabusiness.ro



NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Derobașilor, nr. 70, et. 4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

www.napoca.business.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

STUDIUL DE PIAȚĂ FOND IMOBILIAR JUDEȚUL CLUJ

1. DATE GENERALE

- ◆ **Beneficiar:** Camera Notarilor Publici Cluj;
- ◆ **Obiectul studiului de piață:** fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătorilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin;
- ◆ **Scopul studiului de piață:** studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Cluj din anul 2017 și este destinat utilizării în anul 2018 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătorilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin;
- ◆ **Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață:**
 - potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal "camerale notariilor publice actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...";
 - sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) **prețurile minime consemnate (în anul 2017), ofertele (valabile la data întocmirii studiului de piață) și estimările de valoare de piață**, de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;
 - **pieța imobiliară** reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;
 - **studiul de piață a fost întocmit prin** (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):
 - **culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2017** (au fost eliminate din studiul de piață valorile determinate de situații particulare și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară);
 - **culegerea și sintetizarea ofertelor (ajustate) de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;
 - **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare- interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul 2017 (pentru aceste zone s-a procedat la estimarea unor valori de piață prin extrapolarea și/sau interpolarea unor date de piață consemnate în zonele învecinate, adiacente);
 - **estimarea și sintetizarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost, inclusiv tehnici de extracție, alocare, intermediere, actualizare cu index etc..
- ◆ **Perioada de colectare date / Data de referință a studiului de piață:** 20.11-15.12.2017 / 15.12.2017;
- ◆ **Moneda studiului de piață:** rezultatele cuprinse în prezentul studiu de piață sunt exprimate în LEI;
- ◆ **Valabilitatea rezultatelor studiului de piață:** pentru anul 2018, conform precizărilor din Codul Fiscal, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.

2. IPOTEZE DE LUCRĂ

- ◆ acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de acesta);
- ◆ datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini;
- ◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și se poate tranzacționa / transfera;
- ◆ informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanții ai autorităților locale, reprezentanți ai Beneficiarului, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 70, et. 4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

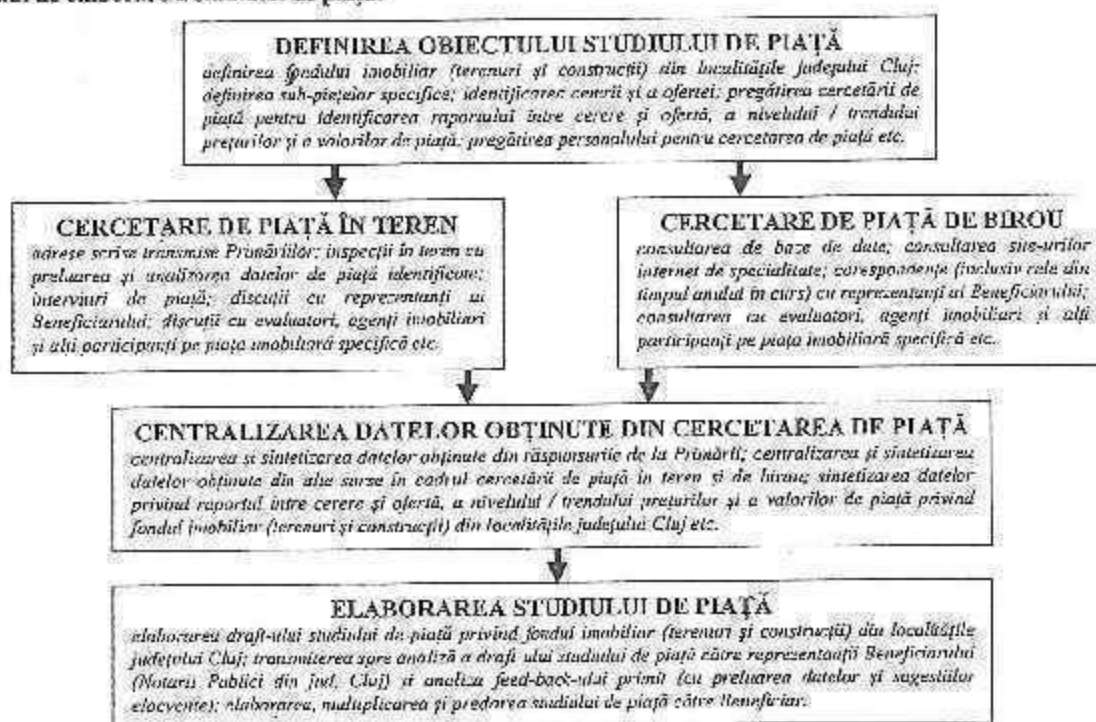
www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;
- ♦ proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora;
 - ♦ se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt exploatate după principiul celei mai bune utilizări și se conformează tutror reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
 - ♦ datele rezultate din evoluțiile recente ale pieței imobiliare specifice sunt cele care au stat la baza elaborării studiului de piață, a aplicării metodelor și tehnicilor de evaluare și la baza concilierii / selectării / alegerii rezultatelor;
 - ♦ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață;
 - ♦ posesia acestui studiu de piață sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

3. MODUL DE ELABORARE A STUDIULUI DE PIAȚĂ

- ♦ Fluxul de elaborare a studiului de piață:



- ♦ Surse de informare:

- date din adresele scrise primite în urma solicitării Executantului de la autorități locale (primării, consilii locale etc.) – majoritatea primăriilor din județul Cluj au răspuns solicitării de a furniza date privind tranzacțiile imobiliare consumate în anul 2017;
- date de la reprezentanții ai Beneficiarului;
- date din baza de date a Executantului;
- date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), cotidianele și publicațiile de profil locale și naționale;
- date din mass-media locale și naționale;
- date de la Direcția Județeană de Statistică;
- date din interviuri de piață locală (cu participanți pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);
- date din reviste de specialitate (reviste și alte publicații ale agențiilor imobiliare, revista VALOAREA / ANEVAR, publicații MATRIX ROM etc.), programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 70, et. 4, Tel./fax. 140.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

www.napocabusiness.ro www.mdglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică și literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare.

4. CLASIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

- ◆ **Tipuri de proprietăți imobiliare:** prezentul studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice:
 - terenuri extravilan (agricol sau neagricol);
 - păduri, livezi, vii (în exploatare);
 - terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);
 - case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești aferente);
 - case de vacanță și cabane (cu teren aferent);
 - apartamente în blocuri și apartamente în case;
 - spații comerciale;
 - spații pentru birouri și/sau administrative;
 - spații cu destinație industrială și/sau logistică;
 - anexe spații comerciale/industriale/administrative/logistice (șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești, poduri, platforme, acoperișuri, terase, parcaji, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe etc.).
- ◆ **Nota:** proprietățile imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse în lipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții / transfer al dreptului de proprietate (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industriale-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” și, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agroturistice; benzinării etc. – estimarea valorii unor asemenea proprietăți imobiliare se subsumează evaluării afacerii, nu doar ca proprietate imobiliară; terenuri de formă, pantă și/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; lacuș de apă, ferme piscicole etc.).

5. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

- ◆ **Limitele geografice ale pieței imobiliare:** proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață sunt plasate în intravilanul și extravilanul localităților județului Cluj, în zone urbane (Cluj-Napoca, Dej, Ciherla, Turda, Câmpii Turzii și Huedin), suburbane (Flăești, Bazaș, Apahida, Feleacu, Unșor și Cășeșu) și rurale (comunele și satele județului Cluj).
- ◆ **Gradul de construire:** este unul extrem de variat, de la limita superioară reprezentată de cartiere cu blocuri de locuințe, sedii de societăți comerciale și ale autorităților locale, până la limita inferioară reprezentată de suprafețe mari de teren extravilan.
- ◆ **Utilizarea terenului:**
 - utilizarea terenului este variată – de la terenurile destinate agricolă (productive sau neproductive), la terenuri pentru construcții rezidențiale, comerciale și industriale/logistice
 - unele societăți comerciale, investitori privați sau instituții publice, care dețineau sau au achiziționat proprietăți imobiliare de tip teren extravilan, au scos respectivul teren din circuitul agricol și l-au utilizat pentru edificarea unor facilități de tip parcuri industriale/comerciale/logistice (și, mai rar, construcții rezidențiale);
 - se constată un interes crescut pentru terenurile agricole (datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacționarea unor astfel de terenuri), prețurile acestora înregistrând creșteri în ultima perioadă de timp, mai ales pentru parcele mici compacte și/sau cele din proximitatea unor proiecte de infrastructură
- ◆ **Utilizarea construcțiilor:**
 - în zonele în speță, construcțiile sunt utilizate atât rezidențial, cât și ca sedii de societăți comerciale și instituții;
 - există investitori care au achiziționat proprietăți imobiliare în intravilanul orașului Cluj-Napoca, au demolat vechile construcții și au construit (sau construiesc) imobile de factură modernă cu destinații diverse – sedii de firme, birouri, hoteluri, blocuri de locuințe sau case.
- ◆ **Raportul cerere/ofertă și tendințele pieței imobiliare Ianuarie – Decembrie 2017:**
 - în ultima perioadă de timp (Ianuarie – Decembrie 2017) trendul pieței imobiliare a fost unul diferențiat, pe segmente de piață (sub-piețe);
 - pe piața terenurilor extravilane – datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacționarea unor astfel de terenuri – se constată un trend de creștere a prețurilor de ofertare/tranzacționare, trend care se va păstra probabil și în perioada următoare;
 - pe piața terenurilor cu păduri trendul este de asemenea de creștere, dar diferențiat de la zonă la zonă și proprietate la proprietate, funcție de regimul silvic de exploatare specific;

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 70, et. 4, Tel/fax: +40.264.594.355, Mobil: +40.730.011.935

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- o pe segmentele de piață reprezentate de terenuri intravilane și alte proprietăți imobiliare din zonele rurale și chiar urbane, fără atractivitate din punct de vedere al investițiilor imobiliare, trendul a fost unul de palier, cu o creștere modestă indusă de creșterea economică generală;
- o pe segmentele de piață reprezentate de terenuri intravilane și alte proprietăți imobiliare din zonele urbane, altele decât Cluj-Napoca trendul a fost unul de palier, cu o creștere ușoară indusă de creșterea economică generală;
- o pe segmentul de piață reprezentat de terenuri intravilane din Cluj-Napoca (și localitățile învecinate) se constată un trend de creștere, indus de interesul crescut al investitorilor pentru piața imobiliară rezidențială, comercială (birouri) și industrială;
- o pe piața rezidențială din Cluj-Napoca (și localitățile învecinate Florești, Baciu, Apahida și Feleacu) se constată un trend semnificativ de creștere, indus atât de creșterea demografică a orașului Cluj-Napoca (inclusiv datorită unui număr mare de studenți – peste 70.000 și a atractivității crescute a unor domenii economice, în principal domeniul IT), cât și de interesul crescut al investitorilor pentru piața imobiliară rezidențială, comercială (birouri) și industrială;
- o trendul pieței (și a sub-piețelor) imobiliare din județul Cluj este influențat de evoluțiile economice la nivel global, regional și național, dar și de deciziile guvernamentale (de exemplu: "legea dării în plată"), de condițiile de creditare (de exemplu: "programul prima casă"), proiectele de infrastructură (de exemplu: continuarea lucrărilor la autostrada A3, modernizarea unor drumuri județene, construcția infrastructurii pentru utilități etc.), proiectele de parcuri industrial/logistice (de exemplu: Tecarom, Nervia, Arc Parc etc.), investițiile unor mari companii tranșnacionale, proiectele de dezvoltare imobiliară a unor micro-cartiere rezidențiale și implementarea noului PLUJ al municipiului Cluj-Napoca.

Concluzii:

- o piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de proprietăți imobiliare;
- o evoluțiile prețurilor de tranzacționare/ofertare ale diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare au fost și vor fi influențate în continuare, în principal, de investițiile în curs sau anunțate; este de așteptat ca trendul diferențiat pe segmente de piață a prețurilor de ofertare/tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare (trend de creștere pe segmentul de apartamente, birouri și case în zona Cluj-Napoca; trend de creștere pe segmentul de terenuri agricole; trend de creștere ușoară pe segmentul industrial/logistic etc.);
- o sumarul trendului sub-piețelor specifice din județul Cluj este redat în tabelul de mai jos:

Sub-piața	Cerere	Oferta	Trend prețuri ofertare/tranzacționare Ian. – Dec. 2017
Terenuri extravilane	întreprinzători în domeniul agricol; companii care activează în domeniul agro-industrial	proprietarii de terenuri locale; întreprinzători care cumpără și comasează parcele de teren în scop de revânzare	creștere
Terenuri intravilan Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în scop de comercializare sau în interes propriu	proprietarii de terenuri locale; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	creștere
Terenuri intravilan, altele decât Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în interes propriu și, uneori, în scop de comercializare	proprietarii de terenuri locale; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	palier
Terenuri cu case de locuit Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip teren-casă/vilă pentru explorare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii locali sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	creștere
Terenuri cu case de locuit, altele decât Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip teren-casă/vilă pentru explorare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii locali sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	palier
Apartamente Cluj-Napoca	persoane rezidențiale în Cluj-Napoca (studenți, tineri sau străini, personal din firmele de IT și alte firme	apartamente în blocuri vechi; apartamente în imobile noi sau în curs de construcție (proiecte imobiliare	creștere

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

www.napocabusiness.ro www.mdglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

Sub-piața	Cerere	Oferta	Trend prețuri ofertare/tranzacționare Ian. - Dec. 2017
	care și-au dezvoltat activitatea în Cluj-Napoca), localnici care intenționează să se mute în apartamente mai generoase și mai noi, investitori sau persoane atrase de nivelul superior al chiriilor (care achiziționează apartamente în vedere închirierii, inclusiv în regiuni hotelier)	aparținând unor întreprinzători și/sau firme private)	
Apartamente Florești, Borda, Apahide (Dezmit)	persoane recente mutata în zona Cluj-Napoca (studenți români, personal din firmele de IT și alte firme care și-au dezvoltat activitatea în Cluj-Napoca), localnici care intenționează să se mute în apartamente mai generoase și mai noi, investitori sau persoane atrase de prețul mai mic al apartamentelor față de Cluj-Napoca și de nivelul suficient de bun al chiriilor (care achiziționează apartamente în vedere închirierii, inclusiv în regiuni hotelier)	apartamente în imobile noi sau în curs de finalizare (proiecte imobiliare aparținând unor întreprinzători și/sau firme private)	creștere
Apartamente, altele decât cele menționate mai sus	cerere scăzută, reprezentată de localnici sau persoane care se reîntorc în as.fel de proprietăți	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip (Dej, Gherla, Turda, Câmpia Turzii)	pațier / creștere ușoară
Spații de birouri Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip spații de birouri pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare; firmele de IT, de consultanță, dar și alte firme care și-au dezvoltat activitatea în Cluj-Napoca, care achiziționează spații de birouri	dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au construit clădiri de birouri în scop de exploatare prin închiriere; dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au efectuat reconversii ale unor spații adecvate exploatarei prin închiriere ca spații de birouri	creștere
Spații de birouri, altele decât Cluj-Napoca	cerere scăzută, reprezentată de firme locale sau naționale cu sedii sau puncte de lucru în localitățile respective	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip (Dej, Gherla, Turda, Câmpia Turzii)	pațier
Spații comerciale Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip spații comerciale pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare; firmele de IT, de consultanță, dar și alte firme care și-au dezvoltat activitatea în Cluj-Napoca, care achiziționează spații de birouri	dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au construit spații comerciale în scop de exploatare prin închiriere; dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au efectuat reconversii ale unor spații adecvate exploatarei prin închiriere ca spații comerciale	creștere
Spații comerciale, altele decât Cluj-Napoca	cerere scăzută, reprezentată de firme locale sau naționale cu sedii sau puncte de lucru în localitățile respective	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip (Dej, Gherla, Turda, Câmpia Turzii)	pațier
Spații industrial/logistice Cluj-Napoca și împrejurimi	investitori care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip industrial/logistic (inclusiv show-room-uri) pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare; firmele de producție industrială, care și-au dezvoltat activitatea în Cluj-Napoca și împrejurimi	dezvoltatori sau firme care au construit spații industrial/logistice (inclusiv show-room-uri) în scop de exploatare proprie sau prin închiriere; dezvoltatori care au efectuat reconversii ale unor spații adecvate exploatarei prin închiriere ca spații industrial/logistice	creștere
Spații industrial/logistice, altele decât Cluj-Napoca și împrejurimi	cerere scăzută, reprezentată de firme locale sau naționale cu sedii sau puncte de lucru în localitățile respective	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip (Dej, Gherla, Turda, Câmpia Turzii)	pațier

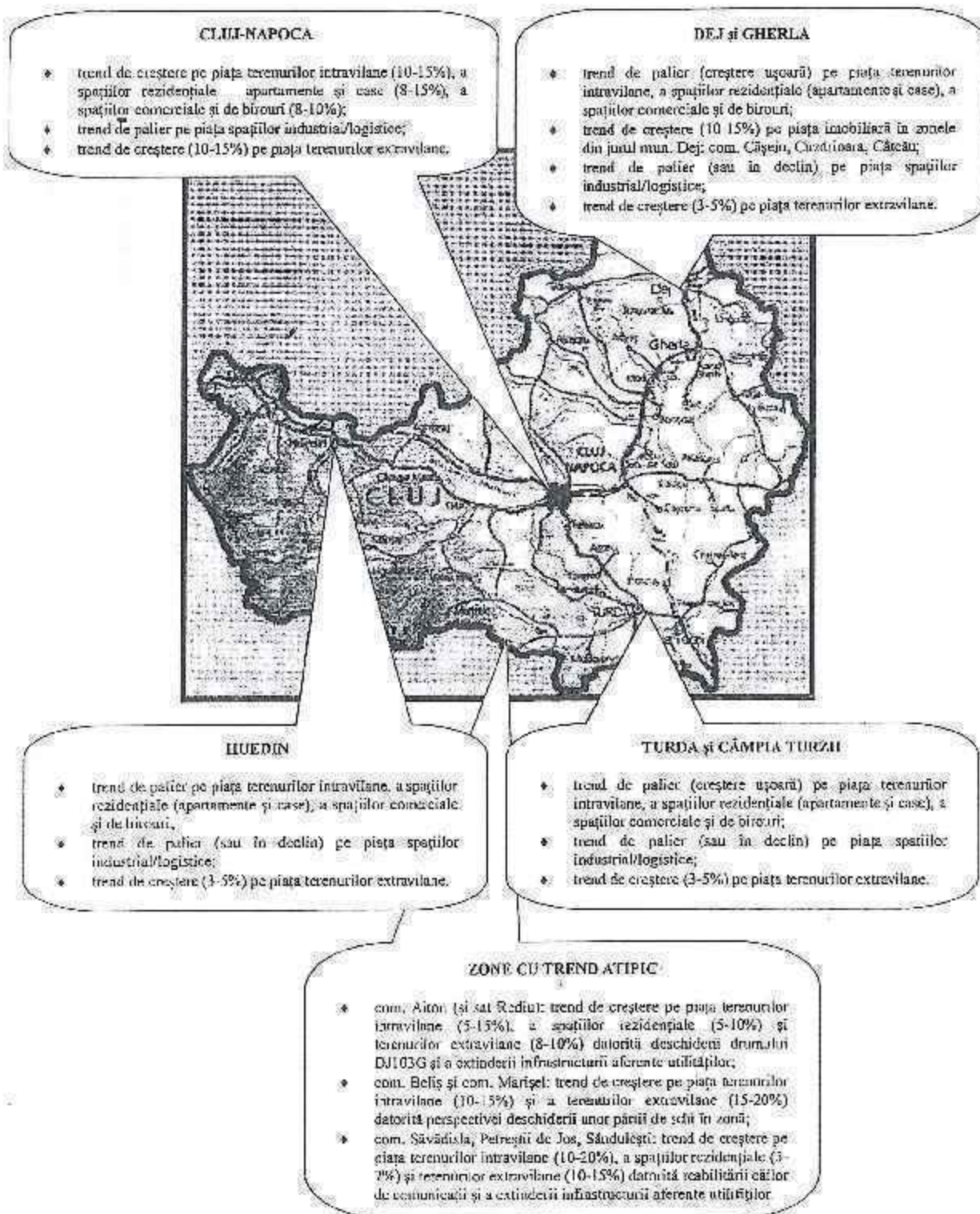
NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 70, et. 4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

www.napocabusiness.ro www.mdglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

♦ Sinteza trend 2017 sub-piețe imobiliare:



NAPOCA BUSINESS SBL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 70, et. 4, Tel./fax. 140.264.594.355, Mobil 140.730.011.935

www.napocabusiness.ro www.mdrgl.com.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

6. REZULTATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ

Rezultatele studiului de piață sunt prezentate în tabelul anexat, pe circumscripții judecătorești, localități, zone imobiliare și tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori (exprimate în LEI – conform solicitării Beneficiarului) situate la pragul minimal al intervalului consensuat de tranzacționare/ofertare și care cuprind/acoperă/înglobează majoritatea datelor de piață colectate și rezultatele estimărilor (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică).

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- ♦ valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și procedurile prezentului studiu de piață;
- ♦ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- ♦ alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor și tehnicilor utilizate în realizarea studiului de piață și de condițiile pieței imobiliare la nivelul anului 2017 și de perspectivă pe termen scurt;
- ♦ valorile prezentate în studiul de piață se referă la cazul general, netrăind cazurile particulare, speciale și/sau atipice;
- ♦ nu este adecvat ca valorile prezentate în studiul de piață să fie utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cele menționate în studiul de piață, cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții etc. – acestea reprezentând cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții.

7. CONCLUZII

Rezultatele din prezentul studiu de piață se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru Beneficiar, dar și o prezentare valorică – a pragului minimal al intervalului consensuat de tranzacționare/ofertare – a pieței imobiliare din localitățile de pe raza circumscripțiilor judecătorești Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Ildești.

Rezultatele și concluziile din prezentul studiu de piață nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță (în plan local sau general).

Studiul de piață tratează regula, comportamentul normal și legal al participanților de pe piața imobiliară specifică în speță și nu poate cuprinde/trata excepțiile care apar în evoluția pieței imobiliare.

Pentru cazurile în care se solicită înlocuirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în studiul de piață se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există sau ori estimate (exemplu: zone imobiliare noi, străzi nou înființate etc.).

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.955

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

ANEXE

- *Anexa nr.1:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției Judecătorei Cluj-Napoca;
- *Anexa nr.2:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției Judecătorei Dej;
- *Anexa nr.3:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției Judecătorei Turda;
- *Anexa nr.4:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției Judecătorei Gherla;
- *Anexa nr.5:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției Judecătorei Huedin.

Notă: acest Studiu de Piață (inclusiv anexele) a fost întocmit în 126 exemplare, din care 125 exemplare pentru Beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva Executivului.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

RECOMANDĂRI PRIVIND UTILIZAREA TABELELOR VALORICE

1. Generalități

- ◆ în tabele sunt indicate valori în LEI, aferente suprafeței unitare (metru pătrat – mp) exprimate specific pe tipuri de proprietate imobiliară;
- ◆ suprafețe (în sensul prezentului studiu de piață):
 - suprafața terenului (Su);
 - suprafața construită (Sc): amprenta pe sol a construcției (la cota „0” a construcției);
 - suprafața construită desfășurată (Sec): suma pe nivele a suprafețelor exterioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - suprafața utilă (Su): suma pe nivele a suprafețelor interioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - coeficient de transformare: $Sec = Su \times 1,4$; $Su = Sec / 1,4$ (în cazul în care în documente aferente dreptului de proprietate nu sunt indicate ambele suprafețe – Sec și Su);
- ◆ unitatea de suprafață se referă, după caz, la:
 - metru pătrat – în cazul terenurilor;
 - metru pătrat de suprafață utilă (Su) – în cazul apartamentelor;
 - metru pătrat de suprafață construită desfășurată (Sec) – în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- ◆ locația (în scosul prezentului studiu de piață): indică localizarea proprietății imobiliare, funcție de zone specifice (identificate/constatate de Executant) de piață imobiliară, cartiere, străzi etc.

2. Tipuri generale de proprietate imobiliară

- ◆ Apartamente:
 - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate funcție de suprafața utilă (Su):
 - apartamente cu suprafața utilă până la 40 mp;
 - apartamente cu suprafața utilă cuprinsă în intervalul 40-70 mp;
 - apartamente cu suprafața utilă de peste 70 mp;
 - valorile se referă la apartamente „locuibile”: finalizate, finisate și cu utilități funcționale;
- ◆ „Teren intravilan” (în sensul prezentului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există și/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcții (clădiri);
 - titlul terenului – intravilan – este atestat/indicat după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- ◆ Construcție – casă (în sensul prezentului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpSec) pentru:
 - casă (inclusiv cabane și case de vacanță) cu structură din lemn, chișci etc.;
 - casă (inclusiv cabane și case de vacanță) cu structură din piatră, cărămidă, beton, beton etc.;
 - titlul construcției și Sec (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
 - valorile se referă la construcții – case „locuibile”: finalizate, cu finisaje adecvate exploatării și cu utilități funcționale;
- ◆ Alte construcții (în sensul prezentului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpSec) funcție de tipul construcției, astfel:
 - construcții – spații de birouri/administrative/servicii (cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
 - construcții – spații comerciale;
 - construcții – spații industriale/logistice (structură metalică);
 - construcții – spații industriale/logistice (structură beton armat, beton, cărămidă etc.);
 - anexe (lemn, tablă etc.) – șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești, poduri, platforme, acoperișuri, terase, parcuri, posturi (rafi), construcții centrale termice, depozite anexe etc.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr.70, et.4, Tel/fax: +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.) – șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești, poduri, platforme, acoperișuri, terase, parcauri, posturi bafo, construcții centrale termice, depozite anexe etc.;
- tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- valorile se referă la construcții „exploatabile”: finalizate, cu finisaje adecvate exploatării, utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- Teren extravilan (în sensul prezentațiului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, funcție de tipul/categoria acestora astfel:
 - teren extravilan „agricol” (arabil/productiv etc.);
 - teren extravilan „neagricol” (pășune, fâneață etc.);
 - teren extravilan „pădure”;
 - teren extravilan „livadă, vic” (în producție);
 - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).
- ◆ Note:
 - valorile pentru apartamente și alte tipuri de construcții includ și valoarea cotelor părți indivize comune și a cotei părți de teren în proprietate, până la 25 mp (inclusiv);
 - apartamentele și alte tipuri de construcții (spre exemplu „apartament în casă”, „apartament de tip spațiu comercial în construcție mixtă” etc.) care au cotă parte de teren în proprietate mai mare de 25 mp vor fi tratate ca și proprietăți de tip „teren (pentru suprafața de teren în proprietate ce depășește 25 mp + cu valoarea aferentă locației în speță, din coloana „... până la 500 mp”) + construcție (de tip apartament echivalent ca Su)”;
 - în cazul în care suprafața construcției de tip „apartament” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență, conform locației, după cum urmează:
 - la apartament cu 1 cameră (inclusiv garsonieră) se consideră valoarea aferentă unui apartament cu Su = 30 mp;
 - la apartament cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unui apartament cu Su = 55 mp;
 - la apartament cu 4 camere sau mai multe, se consideră valoarea aferentă unui apartament cu Su = 80 mp;
 - în cazul în care suprafața construcției de tip „casă” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență după cum urmează:
 - la casă cu 1 cameră se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 50 mp;
 - la casă cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 80 mp;
 - la casă cu 4-5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 120 mp;
 - la casă cu peste 5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 150 mp;
 - pentru elementele / părțile de construcție, cu destinație rezidențială, dispuse la subsol, demisol sau mansardă, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu minus 25% pentru subsol, cu minus 15% pentru demisol și cu minus 10% pentru mansardă (această ajustare este dictată de comportamentul mediu al participanților pe piața imobiliară specifică);
 - ca situație de excepție, în principal pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate, având ca anexă un documenta- foto (interioare și exterioare) amplu și elocvent – valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu minus 20%;
 - pentru proprietățile imobiliare de tip „teren intravilan” s-au prezentat valori (unitare) pentru suprafețe de teren de până la 500 mp și un nivel valoric (unitar) mai redus, pentru suprafața de teren ce excede 500 mp și/sau teren cu altă destinație, excepție făcând anumite zone de interes imobiliar (zonele centrale, semicentrale și unele cartiere) din municipiul Cluj-Napoca, unde nivelul valoric (unitar) consemnat este similar pentru orice suprafață de teren (comportamentul mediu de piață în zonele respective indică faptul că parcelele de teren cu suprafețe mici, pretabile la dezvoltări imobiliare de anvergură, sunt mai atractive din punct de vedere al investițiilor imobiliare);
 - ca situație de excepție, pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă în zona de la limita cu extravilanul (situație întâlnită mai ales la municipiul Cluj-Napoca și la localitățile limitrofe acestuia, dar nu numai), a cărei locație este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (în ordine: curent electric, apă, gaz, canalizare etc.) – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate – valoarea se va determina conform datelor din tabelele anexate, exclusiv pentru localitățile/zonele/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana în speță);

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. 140.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- o valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel:

valoarea teren intravilan (aferent locației în speță, din coloana ”... până la 500 mp”) x 0,05
(respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan aferent locației în speță)

- o la transferul unui drept de proprietate se aplică o singură excepție, de tipul celor mai sus menționate (excepțiile nu se cumulează).

3. Modul de utilizare a tabelelor valorice

- ◆ pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
 - o se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);
 - o se identifică zona de dispunere: localitatea, zona și locația (inclusiv după indexul de străzi și numărul administrativ – unde este cazul);
 - o se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren și construcție), anexe;
 - o se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare și apoi se calculează valoarea aferentă proprietății imobiliare în speță;
- ◆ calculul valorii aferente proprietății în speță se face după principiul:

valoarea proprietății (V) = valoarea terenului (Vt) + valoarea construcției (Vc)

Obs.: se ia în considerare valoarea terenului pentru întreaga suprafață aferentă proprietății imobiliare în speță (din sup.afata de teren NU se scad suprafețele ocupate de construcții).

◆ exemple de estimare:

- o Cluj-Napoca, str. Observatorului (Zoni.or), apartament Su = 55 mp:
 $V = 55 \text{ mp} \times 4.660 \text{ LEI/mp} = 256.300 \text{ LEI}$
- o Dej, str. Fraților (Dealul Florilor), apartament în casă (construcție din cărămidă și tencuie cu 4 apartamente și teren aferent 600 mp), Su = 80 mp, cota parte teren în proprietate în 150 mp:
 $V = 80 \text{ mp} \times 1.590 \text{ LEI/mp} + (150 \text{ mp} - 25 \text{ mp}) \times 87 \text{ LEI/mp} = 146.075 \text{ LEI}$
- o Turda, str. Piersicului (Turda Băi), teren+casă din cărămidă, St = 550 mp, Sed = 180 mp:
 $V = (500 \text{ mp} \times 118 \text{ LEI/mp} + 50 \text{ mp} \times 75 \text{ LEI/mp}) + 180 \text{ mp} \times 1.720 \text{ LEI/mp} = 372.350 \text{ LEI}$
- o Gherla, str. Parcului (zona A – Centru), apartament 2 camere cu suprafață nespacificată:
 $V = 55 \text{ mp} \times 1.650 \text{ LEI/mp} = 90.750 \text{ LEI}$
- o Gherla, str. Parcului (zona A – Centru), spațiu comercial parter bloc, Su = 90 mp, cota parte teren în proprietate în 30 mp:
 $V = (90 \text{ mp} \times 1,4) \times 2.070 \text{ LEI/mp} + (30 \text{ mp} - 25 \text{ mp}) \times 180 \text{ LEI/mp} = 261.720 \text{ LEI}$
- o Aghieșu Fabricii, teren și spații industriale cu anexe, St = 2.000 mp, hală1 pe structură metalică având Sed = 400 mp, hală2 pe structură din cărămidă având Sed = 500 mp, șopron metalic având Sed = 150 mp și casă poartă având Sed = 15 mp:
 $V = (500 \text{ mp} \times 24 \text{ LEI/mp} + 1.500 \text{ mp} \times 14 \text{ LEI/mp}) +$
 $- 400 \text{ mp} \times 200 \text{ LEI/mp} + 500 \text{ mp} \times 220 \text{ LEI/mp} +$
 $+ 150 \text{ mp} \times 30 \text{ LEI/mp} + 15 \text{ mp} \times 42 \text{ LEI/mp} = 228.130 \text{ LEI}$
- o Cluj-Napoca, str. Bărbăncii (Bărbăncii), teren intravilan St = 2.000 mp:
 $V = 500 \text{ mp} \times 230 \text{ LEI/mp} + 1.500 \text{ mp} \times 180 \text{ LEI/mp} = 385.000 \text{ LEI}$

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax: +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.925

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- Cluj-Napoca, str. Borhanci (Borhanci), teren intravilan, în zona de la limita cu extravilanul, departe de utilități (conform declarației pe proprie răspundere a persoanelor implicate în transferul de drept de proprietate) St = 2.000 mp:
 $V = 2.000 \text{ mp} \times 50 \text{ LEI/mp} = 100.000 \text{ LEI}$
- Cluj-Napoca, str. Borhanci (Borhanci), teren intravilan, pe care nu se pot edifica clădiri conform Certificatului de Urbanism (zonă verde, zonă protejată, zonă cu interdicție de construire – traseu de conducte magistrale de gaz, traseu linie de transport energie electrică de înaltă tensiune etc.) St = 2.000 mp:
 $V = 2.000 \text{ mp} \times (230 \text{ LEI/mp} \times 0,05) = 23.000 \text{ LEI}$
- Cluj-Napoca, str. Borhanci (Borhanci), teren+construcție (bloc) locuințe colective (trasmie de apartamentare / ieșire din indiviziune), St = 700 mp, Sed = 600 mp:
 $V = (500 \text{ mp} \times 230 \text{ LEI/mp} + 200 \text{ mp} \times 180 \text{ LEI/mp}) + 600 \text{ mp} \times 1.930 \text{ LEI/mp} = 1.321.000 \text{ LEI}$
- Cluj-Napoca, str. Cireșilor (Zorilor), apartament, Su = 55 mp, dispus la demisol:
 $V = 55 \text{ mp} \times (4.660 \text{ LEI/mp} \times 0,85) = 217.855 \text{ LEI}$
- Soporu de Câmpie (com. Frata), teren intravilan St = 700 mp, casă din 1960, structură de cărămidă, Sed = 70 mp, stare precară (situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate, având ca anexă un documentar foto):
 $V = 500 \text{ mp} \times 2,34 \text{ LEI/mp} + (700 \text{ mp} - 500 \text{ mp}) \times 2,01 + 70 \text{ mp} \times 200 \text{ LEI/mp} \times 0,80 = 13.272 \text{ LEI}$

EXTRAS DIN STUDIU DE PIATĂ (NOTAR, PUBLICIT)

FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPȚIEI JUDEȚĂTORIEI CLUJ-NAPOCA
Articolul 15, decretul nr. 36/77

VALORI

LOCALITATE	Ap. Sit (mp) < 50		Ap. Sit (mp) 50 - 70		Telex. Interviabil		Construcție - casă (formă, etajuri)		Construcție - spații de birouri / activități serv. (formă, etajuri)		Construcție - spații comerciale		Construcție - spații Industriale (structură beton armat, cărămidă, beton)		Anexa (ferm, tabii)		Anexa (stara, sărăciță, beci, balcon)	
	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp	le/mp
1. Sublaț Jassand	5.180,00	4.980,00	4.380,00	1.440,00	1.440,00	830,00	2.410,00	5.020,00	5.610,00	840,00	920,00	180,00	110,00	180,00				
2. Jassand	3.580,00	3.300,00	3.050,00	200,00	120,00	60,00	1.730,00	4.080,00	4.480,00	710,00	790,00	140,00	90,00	140,00				
3. Jassand	4.370,00	4.200,00	3.870,00	230,00	170,00	50,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	160,00	90,00	160,00				
4. Jassand	4.370,00	4.200,00	3.870,00	230,00	170,00	50,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	160,00	90,00	160,00				
5. Jassand	4.470,00	4.290,00	3.870,00	460,00	310,00	50,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
6. Jassand	4.910,00	4.730,00	4.330,00	780,00	530,00	50,00	2.190,00	4.760,00	5.160,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
7. Jassand	5.180,00	4.980,00	4.380,00	1.560,00	1.560,00	50,00	2.410,00	5.020,00	5.510,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
8. Jassand	4.470,00	4.290,00	3.870,00	420,00	310,00	50,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	180,00	90,00	180,00				
9. Jassand	4.470,00	4.290,00	3.870,00	470,00	330,00	50,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	180,00	90,00	180,00				
10. Jassand	4.370,00	3.940,00	3.450,00	320,00	230,00	50,00	1.840,00	4.230,00	4.650,00	840,00	920,00	150,00	90,00	150,00				
11. Jassand	3.770,00	3.630,00	3.180,00	190,00	90,00	50,00	1.490,00	3.760,00	4.130,00	840,00	920,00	130,00	80,00	130,00				
12. Jassand	4.310,00	4.110,00	4.130,00	920,00	920,00	50,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
13. Jassand	4.760,00	4.580,00	4.010,00	850,00	850,00	50,00	2.190,00	4.700,00	5.160,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
14. Jassand	5.030,00	4.830,00	4.220,00	980,00	980,00	50,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
15. Jassand	4.910,00	4.710,00	4.130,00	980,00	980,00	50,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
16. Jassand	4.910,00	4.710,00	4.130,00	920,00	920,00	50,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	180,00	90,00	180,00				
17. Jassand	4.470,00	4.290,00	3.870,00	400,00	300,00	50,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	180,00	90,00	180,00				
18. Jassand	4.370,00	4.200,00	3.870,00	450,00	310,00	50,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	180,00	90,00	180,00				
19. Jassand	4.840,00	4.470,00	3.910,00	690,00	520,00	50,00	2.050,00	4.660,00	5.000,00	840,00	920,00	140,00	80,00	140,00				
20. Jassand	3.830,00	3.670,00	3.220,00	190,00	90,00	50,00	1.600,00	3.920,00	4.300,00	840,00	920,00	160,00	100,00	160,00				
21. Jassand	4.580,00	4.400,00	3.860,00	650,00	480,00	50,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
22. Jassand	4.420,00	4.250,00	3.730,00	760,00	600,00	50,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	840,00	920,00	180,00	90,00	180,00				
23. Jassand	4.760,00	4.580,00	4.010,00	650,00	480,00	50,00	2.190,00	4.760,00	5.160,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
24. Jassand	4.760,00	4.580,00	4.010,00	760,00	600,00	50,00	2.190,00	4.760,00	5.160,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
25. Jassand	5.130,00	4.930,00	4.320,00	1.050,00	1.050,00	50,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
26. Jassand	4.280,00	4.080,00	3.590,00	370,00	130,00	50,00	1.840,00	4.230,00	4.650,00	840,00	920,00	150,00	90,00	150,00				
27. Jassand	3.930,00	3.770,00	3.300,00	190,00	90,00	50,00	1.800,00	3.920,00	4.300,00	840,00	920,00	140,00	80,00	140,00				
28. Jassand	4.360,00	4.160,00	4.080,00	690,00	690,00	50,00	2.150,00	4.700,00	5.160,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				
29. Jassand	4.310,00	4.110,00	4.050,00	520,00	520,00	50,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	180,00	100,00	180,00				

* Aici se poate afla valoarea estimată a terenului de construcție în funcție de suprafața construită și de tipul de construcție



Ing. Alexandru Gliga

0730.01.1.000, ing.alexandru.gliga@cluj.ro, www.zapocobusiness.ro

FONDUL IMNIBI IAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAJA CIRCUMSCRIȚIEI JUDEȚĂRII CLUJ-NAPOCA
 Actualizat la data de 20.07.2017

NR. Ord.	LOCALIT.	Ap. Sa (mp) 2011	Ap. Sa (mp) 2012	Ap. Sa (mp) 2013	Taxe Infracti			VALORI							Pret unit. obiect base
					Sutranza pana la 500 m2			Construcție - veșt (suma din urmă)	Construcție - cast (statii electrice, loc. de loc.)	Construcție - apă (de alimentare / apă caldă)	Construcție - apă caldă	Construcție - apă industrială (industria, servicii, etc.)	Construcție - apă industrială (industria, servicii, etc.)	Arenă (const. sală)	
					saltra	saltra	saltra								
1	Andrei Mureșanu	5.180,00	4.930,00	4.360,00	1.440,00	1.440,00		930,00	2.410,00	3.070,00	3.510,00	840,00	920,00	110,00	16
2	Berle	1.750,00	3.300,00	3.060,00	200,00	120,00	50,00	600,00	1.734,00	4.050,00	4.480,00	710,00	790,00	30,00	16
3	Sceny	4.270,00	4.200,00	3.670,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.054,00	4.310,00	4.830,00	710,00	790,00	30,00	16
4	Școala de Bani	4.370,00	4.200,00	3.670,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.054,00	4.310,00	4.830,00	710,00	790,00	30,00	16
5	Școala	4.370,00	4.200,00	3.670,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.054,00	4.310,00	4.830,00	710,00	790,00	30,00	16
6	Sibianca	4.470,00	4.280,00	3.760,00	480,00	310,00	50,00	910,00	2.054,00	4.550,00	5.070,00	840,00	920,00	120,00	16
7	Sura Zău	4.810,00	4.770,00	4.130,00	780,00	780,00	50,00	950,00	2.880,00	4.750,00	5.160,00	710,00	790,00	120,00	16
8	Sutrin	5.180,00	4.930,00	4.360,00	1.440,00	1.440,00		930,00	2.410,00	3.070,00	3.510,00	840,00	920,00	110,00	16
9	Sulna	4.420,00	4.260,00	3.730,00	420,00	310,00	50,00	760,00	1.054,00	4.310,00	4.830,00	840,00	920,00	30,00	16
10	Școala Școala	4.370,00	4.200,00	3.670,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.054,00	4.310,00	4.830,00	840,00	920,00	30,00	16
11	Școala Școala Școala	4.370,00	4.200,00	3.670,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.054,00	4.310,00	4.830,00	840,00	920,00	30,00	16
12	Școala	3.770,00	3.630,00	3.160,00	130,00	90,00	50,00	500,00	1.480,00	3.750,00	4.130,00	710,00	790,00	30,00	16
13	Școala	4.810,00	4.710,00	4.130,00	920,00	920,00		950,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	120,00	16
14	Școala Școala	4.780,00	4.580,00	4.010,00	550,00	550,00	50,00	850,00	2.940,00	4.720,00	5.160,00	840,00	920,00	120,00	16
15	Școala Școala	3.030,00	4.830,00	4.230,00	890,00	900,00		890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	120,00	16
16	Școala	4.910,00	4.710,00	4.130,00	880,00	880,00	50,00	890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	120,00	16
17	Școala	4.810,00	4.710,00	4.130,00	920,00	920,00		890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	120,00	16
18	Școala Școala	4.420,00	4.260,00	3.730,00	420,00	310,00	50,00	760,00	1.054,00	4.310,00	4.830,00	840,00	920,00	30,00	16
19	Școala	4.370,00	4.200,00	3.670,00	450,00	350,00	50,00	760,00	1.054,00	4.310,00	4.830,00	840,00	920,00	30,00	16
20	Școala Școala	4.840,00	4.670,00	4.190,00	690,00	590,00	50,00	810,00	2.064,00	4.550,00	5.070,00	840,00	920,00	120,00	16
21	Școala Școala Școala	3.830,00	3.670,00	3.200,00	180,00	80,00	50,00	620,00	1.200,00	3.820,00	4.300,00	840,00	920,00	30,00	16
22	Școala Școala	4.590,00	4.410,00	3.860,00	650,00	480,00		810,00	2.060,00	4.560,00	5.080,00	840,00	920,00	100,00	16
23	Școala Școala	4.420,00	4.260,00	3.730,00	750,00	760,00		760,00	1.850,00	4.330,00	4.830,00	840,00	920,00	80,00	16
24	Școala Școala	4.750,00	4.580,00	4.010,00	650,00	600,00	50,00	850,00	2.980,00	4.720,00	5.160,00	840,00	920,00	120,00	16
25	Școala	4.780,00	4.580,00	4.010,00	700,00	700,00		850,00	2.980,00	4.720,00	5.160,00	840,00	920,00	120,00	16
26	Școala Școala	5.130,00	4.930,00	4.360,00	1.050,00	1.050,00		910,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	120,00	16
27	Școala	4.250,00	4.080,00	3.590,00	370,00	190,00	50,00	710,00	1.044,00	4.250,00	4.820,00	840,00	920,00	30,00	16
28	Școala	3.930,00	3.770,00	3.300,00	190,00	90,00	50,00	620,00	1.200,00	3.920,00	4.500,00	710,00	790,00	30,00	16
29	Școala	4.850,00	4.680,00	4.080,00	690,00	690,00		850,00	2.190,00	4.720,00	5.160,00	840,00	920,00	120,00	16
30	Școala Școala	4.810,00	4.620,00	4.050,00	620,00	520,00	50,00	810,00	2.360,00	4.580,00	5.080,00	840,00	920,00	120,00	16

Se înțelege că valoarea este în lei și este în baza de date a sistemului de informatică locală de gestionare a serviciilor publice locale.

Ing. Alexandru Gilga
 073311821.ropana@gnm.ro www.ropana.ro



**CLUJ-NAPOCA
INDEX STRAZI**

Nota:

1. Localizarea unei proprietăți imobiliare în zonele valorice din centralizator se va face orientativ și furnulă, de poziționarea acesteia din cadrul indexului de străzi.
2. Pentru proprietățile imobiliare amplasate pe străzile nou înființate, care care se vor înființa sau pentru cele care nu sînt cuprinse în index, încastrarea în zone valorice se va face aferent zonală, câtă mai apropiată.
3. Harta străzilor: <http://cluj-city.map2web.eu/>

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
1	Piață	1848	MARASTI	
2	Piață	1907	MARASTI	
3	B-dul	1 Decembrie 1918	GRIGORESCU	
4	Piață	1 Mai	BULGARIA	
5	Strada	11 Octombrie	GRUIA	
6	Strada	13 Septembrie	MARASTI	
7	Piață	14 Iulie	GRIGORESCU	
8	Strada	16 Februarie	GRUIA	
9	B-dul	21 Decembrie 1989 (de la nr. 1 și 116 T)	MARASTI	22 Decembrie 1989
10	B-dul	21 Decembrie 1989 (de la nr. 1 și 2-114)	SEMICENTRAL	22 Decembrie 1989
11	Strada	23 Octombrie 1944	GHEORGHENI EST	Lucea Strada Bulandra
12	Strada	A. T. Ruzavsky	FAGET	
13	Piață	Abator	SEMICENTRAL	
14	Strada	Acrodului	MARASTI	
15	Strada	Aczad David Pruden	GRUIA	Mica
16	Strada	Acrodului	GHEORGHENI	
17	Strada	Acrodului	DAMBU ROTUND	
18	Strada	Adrian Muresan	BUNA ZIUA	
19	Strada	Ady Endre	ANDREI MURESANU	
20	Strada	Adriana	FAGET	
21	Strada	Agapia	ZORILOR SUD	
22	Strada	Agricultorilor	MANASTUR	
23	Strada	Agrișelor	MANASTUR SUD	
24	Strada	Agricultorilor	MANASTUR	
25	Strada	Albăluții	SCMESENT	
26	Strada	Alba Iulia	ANDREI MURESANU	
27	Strada	Albaie	GHEORGHENI	
28	Strada	Albăstrelor	BORHANCI	
29	Strada	Albert Einstein	SEMICENTRAL	
30	Strada	Albia	BULGARIA	
31	Strada	Alina Russa	ZORILOR SUD	
32	Strada	Alipi	BULGARIA	
33	Strada	Alexandru Danila	MANASTUR	
34	Strada	Alexandru Habănel	ANDREI MURESANU	Zăreni
35	Strada	Alexandru Hora	SEMICENTRAL	Urbanaș
36	Strada	Alexandru Ciurea	CENTRU	
37	Strada	Alexandru D. Acreșel	ANDREI MURESANU	
38	Strada	Alexandru Davila	GRIGORESCU	
39	Strada	Alexandru Dumici	GRIGORESCU	
40	Strada	Alexandru Gheorghiu	BUNA ZIUA	
41	Strada	Alexandru Kulescu	IRIS	
42	Allee	Alexandru Lipedatu	IRIS	
43	Strada	Alexandru Macedonski	BECAS	
44	Strada	Alexandru Odobescu	DAMBU ROTUND	
45	Strada	Alexandru Rașca	BORHANCI	
46	Strada	Alexandru Săliu	IRIS	
47	Strada	Alexandru Valde Vreved	GHEORGHENI	Timbușu
48	Strada	Alexandru Vlahuță	GRIGORESCU	
49	Strada	Almășului	MANASTUR	
50	Strada	Almășului	GRIGORESCU	
51	Strada	Alpina	BUNA ZIUA	
52	Strada	Amăntului	DAMBU ROTUND	
53	Strada	Amos France	ANDREI MURESANU	
54	Strada	Amuz	MANASTUR SUD	
55	Strada	Ana Adian	ZORILOR SUD	
56	Strada	Ana Ipotești	GHEORGHENI	
57	Strada	Anaște France	ANDREI MURESANU	
58	Strada	Andrei Muresanu	ANDREI MURESANU	
59	Strada	Andrei Șaguna	CENTRU	Dulărdzilor
60	Strada	Anonimetele	SOPOR	
61	Strada	Anghel Galaghy	MARASTI	
62	Strada	Anina	MARASTI	
63	Strada	Anina Iordan	BORHANCI	
64	Strada	Anina Buzăneasa	IRIS	
65	Strada	Anina Pom	SEMICENTRAL	
66	Strada	Anunia Ciolan	FAGET	
67	Strada	Anunina de Geranok	BORHANCI	
68	Strada	Antonie Gaudi	BECAS	
69	Strada	Antonio Vivaldi	BIAGURA - VALA CHINTAUTIU	
70	Strada	Augustus Pius	IRIS	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CURTIER	DENUMIRE VECHIE
71	Sirada	Arad	BILGARIA	
72	Sirada	Aradul	GRUA	
73	Sirada	Arany Janos	CENTRU	
74	Sirada	Arhona	ZORLOK SUD	
75	Sirada	Ardelelor	SCOPOR	
76	Sirada	Arce	CENTRU	
77	Sirada	Argintului	DAMBU ROTUND	
78	Sirada	Arhiducului	BECAS DORIANCI	
79	Sirada	Ariesului	GHEORGHIENI	
80	Sirada	Ariniilor	MANASTIR NORD	
81	Sirada	Azameiei	ZORLOK SUD	
82	Sirada	Aron Dentusianu	GHEORGHIENI	
83	Sirada	Aron Florin	IRIS	
84	Sirada	Aron Poniand	BUNA ZUA	
85	Sirada	Arpanului	BECAS	
86	Sirada	Artelor	GHEORGHIENI	
87	Sirada	Atenarii	DAMBU ROTUND	
88	Sirada	August Teodoru Laurin	IRIS	
89	Sirada	Augustin Bura	SOMESENI	
90	Sirada	Augustin Buzet	GRUA	
91	Sirada	Augustin Mădăc	DAMBU ROTUND	
92	Sirada	Augustin Prescovan	BUNA ZUA	
93	Sirada	Aurel Ciemp	MANASTIR	
94	Sirada	Aurel Gheorghiu	ZORLOK SUD	
95	Sirada	Aurel Suciu	GHEORGHIENI	Pieransa
96	Sirada	Aurel Visoiu	MARASTI	
97	Sirada	Aurorici	ANDREI MURESANU	
98	Sirada	Aviator Badescu	ANDREI MURESANU	
99	Sirada	Aviator Darjan	SOMESENI	
100	Sirada	Aviaticele	SOMESENI	
101	Plaja	Avram Iancu	CENTRU	Vitocului
102	Sirada	Avram Iancu	CENTRU	Poarta
103	Sirada	Axente Senter	GHEORGHIENI	
104	Sirada	Azalcelor	REFAZ BORHANCI	
105	Alcea	Azuga	GHEORGHIENI	
106	Sirada	Azur	ZORLOK SUD	
107	Plaja	Baba Novac	CENTRU	
108	Sirada	Baba Novac	CENTRU	Faci
109	Calca	Bacului	DAMBU ROTUND	
110	Sirada	Bacului Stan	DAMBU ROTUND	
111	Sirada	Baba Maria	GRUA	
112	Sirada	Bacii	SOMESENI	
113	Alcea	Bălgăne	GHEORGHIENI	
114	Alcea	Bălgă	GHEORGHIENI	
115	Sirada	Băldăci	GHEORGHIENI	
116	Sirada	Bălbășe Porumb	MAGURA - VALFA FENICIANI II	
117	Alcea	Bălbă	MANASTIR	
118	Sirada	Bălbă Căpă Zărnă	DAMBU ROTUND/OLMERICII	
119	Sirada	Bălbă	GHEORGHIENI	
120	Sirada	Bălbă	SOMESENI	
121	Sirada	Bălbă	MARASTI	
122	Sirada	Bălbă Udrea	DAMBU ROTUND	
123	Sirada	Bălbă Lăptăre	SOMESENI	
124	Sirada	Bălbă Ștefanescu Dețevan	ANDREI MURESANU	
125	Sirada	Bălbă I	SOMESENI	
126	Sirada	Bălbă II	SOMESENI	
127	Sirada	Bălbă II	SOMESENI	
128	Alcea	Bălbă	MARASTI	
129	Sirada	Bălbă Dețevan	GRIGORISCU	
130	Sirada	Bălbă	MANASTIR SUD	
131	Sirada	Bălbă Ștefanescu	ZORLOK SUD	
132	Sirada	Bălbă	MANASTIR	
133	Sirada	Bălbă	SOMESENI	
134	Colonia	Bălbă	BECAS	
135	Sirada	Bălbă	BECAS	
136	Sirada	Bălbă	DAMBU ROTUND	
137	Sirada	Bălbă	INTRU LACURI	
138	Sirada	Bălbă	SOMESENI	
139	Sirada	Bălbă	DAMBU ROTUND	
140	Sirada	Bălbă	DAMBU ROTUND	
141	Sirada	Bălbă	GRADULUI MANASTIR	987
142	Sirada	Bălbă Gălbă	DAMBU ROTUND	
143	Alcea	Bălbă	MARASTI	
144	Sirada	Bălbă	BORHANCI	
145	Sirada	Bălbă	GRIGORISCU	
146	Alcea	Bălbă	DORIANCI	
147	Sirada	Bălbă	SEMICENTRAL	
148	Sirada	Bălbă	MARASTI	
149	Sirada	Bălbă	GHEORGHIENI	
150	Alcea	Bălbă	GHEORGHIENI	
151	Sirada	Bălbă	SOMESENI	
152	Sirada	Bălbă	IRIS	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIR	DENUMIRE VECH
153	Strada	Băbăni	BULGARIA	
154	Strada	Bocstul Izvan	BORHANCI	
155	Strada	Bogdan Petriceicu Hașdeu	SEMICENTRAL	
156	Strada	Bogdan Văcă	MARASTI	Genasil Rem
157	Strada	Bălini Farkas Sanyos	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
158	Strada	Bolyai Imre	CENTRU	
159	Strada	Borbély István	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
160	Colonia	Borbanci	BORHANCI	
161	Strada	Borbanci	BORHANCI	Colonia Borbanci
162	Aleea	Borsa	MANASTUR	
163	Aleea	Borzea	GHEORGHENI	
164	Strada	Bradului	GRUA VEST	
165	Strada	Bradului	ANDREI MURESANU	
166	Strada	Bradulgeilor	DAMBU ROTUND	
167	Strada	Bradului	SOMESENI	
168	Strada	Brașov	ANDREI MURESANU	
169	Strada	Brașov Sarmel	CENTRU	
170	Aleea	Brașov	MANASTUR NORD	
171	Strada	Brașov	BECAS BORHANCI	
172	Colonia	Brașov	IRIS	
173	Strada	Brașov	DAMBU ROTUND	
174	Strada	Brașov	SOMESENI	
175	Strada	Brașov	GRUA VEST	
176	Aleea	Brașov	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
177	Strada	Brașov	GRADINILE MANASTUR	
178	Strada	Brașov	MANASTUR	
179	Strada	Brașov	MANASTUR	
180	Strada	Brașov	MANASTUR SUD	
181	Aleea	Brașov	GRIGORESCU	
182	Strada	Brașov	MARASTI	
183	Aleea	Brașov Nagy Antal	BULGARIA	
184	Strada	Brașov	BECAS BORHANCI	
185	Colonia	Brașov	COLONIA SOPOR / SOMESENI	
186	Strada	Brașov	MARASTI	
187	Strada	Brașov	GRUA	
188	Strada	Brașov	IRIS	
189	Strada	Brașov	BULGARIA	
190	Strada	Brașov	DAMBU ROTUND	
191	Strada	Brașov	BUNA ZIUA	
192	Strada	Brașov	SEMICENTRAL	
193	Strada	Brașov	GHEORGHENI	
194	Strada	Brașov	DAMBU ROTUND	
195	Strada	Brașov	GRIGORESCU	
196	Aleea	Brașov	BORHANCI	
197	Strada	Brașov	GRUA	
198	Strada	Brașov	GRUA	
199	Strada	Brașov	ZORLOR	
200	Strada	Brașov	MANASTUR SUD	
201	Strada	Brașov	MARASTI	
202	Strada	Brașov	GRUA	
203	Strada	Brașov	MARASTI	
204	Aleea	Brașov Alexandra Nemes	ZORLOR SUD	
205	Aleea	Brașov	GHEORGHENI EST	
206	Strada	Brașov	SEMICENTRAL	
207	Strada	Brașov	IRIS	
208	Strada	Brașov	MANASTUR NORD	nu este în Trasa de în Primărie
209	Strada	Brașov	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
210	Strada	Brașov	BUNA ZIUA	
211	Strada	Brașov	GRUA	
212	Strada	Brașov	BULGARIA	
213	Strada	Brașov	BULGARIA	
214	Strada	Brașov	MANASTUR SUD	
215	Strada	Brașov	SOMESENI	
216	Strada	Brașov	DAMBU ROTUND	
217	Strada	Brașov	GHEORGHENI	
218	Strada	Brașov	SEMICENTRAL	
219	Strada	Brașov	ZORLOR	
220	Strada	Brașov	IRIS	
221	Strada	Brașov	SOMESENI	
222	Strada	Brașov	GHEORGHENI	
223	Strada	Brașov	CENTRU	Pavlov
224	Strada	Brașov	FAGET	
225	Strada	Brașov	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
226	Strada	Brașov	BUNA ZIUA	
227	Strada	Brașov	MANASTUR SUD	
228	Strada	Brașov	GRUA	
229	Strada	Brașov	FAGET	
230	Aleea	Brașov	ZORLOR	
231	Strada	Brașov	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
232	Strada	Brașov	GHEORGHENI EST	Strada Sămoș
233	Strada	Brașov	SEMICENTRAL	
234	Strada	Brașov	GRUA	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECE
215	Strada	Calafogilor	IRIS	
216	Parc	Central "Simona Braghici"	CENTRU	
217	Strada	Cepoi	MARASTI	
218	Strada	Cerbului	FAGET	
219	Strada	Cernuși	MANASTUR	
240	Strada	Cernavodă	MARASTI	
241	Strada	Cernisi	MARASTI	
242	Strada	Cetăți	GRİBA	
242	Strada	Cheteni	ZORILOR SUD	
244	Strada	Cioba - Antop	MANASTUR SUD	
245	Strada	Cioba - Boliș	BORHANCI	
246	Strada	Cioba - Petreșcu	MANASTUR SUD	
247	Strada	Ciobăni Doctores	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
248	Strada	Ciobăni Doctores	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
249	Strada	Chelie Tomiloi	BACIU	
250	Strada	Chinteni	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
251	Strada	Chinului	MARASTI	
252	Strada	Chintăului	MANASTUR	
253	Strada	Chioanulei	SOMEȘENI	
254	Strada	Chioarului	MARASTI	
255	Alena	Cinlepe	MANASTUR	
256	Strada	Ciprian Pomurbeșu	SEMICENTRAL	
257	Strada	Cireșilor	ZORILOR	
258	Strada	Cîmășu	CENTRU	
259	Alena	Cîrșule	BORHANCI	
260	Alena	Cîrșule	MANASTUR	
261	Strada	Cluzea	IRIS	
262	Alena	Cluzea	MANASTUR	
263	Strada	Cluzilor	CENTRU	
264	Strada	Cluzilor	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
265	Strada	Cluzea	CENTRU	
266	Strada	Coșca Iar	GRADINTE MANASTUR	
267	Strada	Cocușilor	DAMBU ROTUND	
268	Strada	Cocșii	DAMBU ROTUND	
269	Strada	Cocșii - Drăganu	IRIS	
270	Strada	Codrii	DAMBU ROTUND	
271	Strada	Cojocari	MARASTI	
272	Strada	Cobănești	ZORILOR	
273	Strada	Cobănești	COLINA	
274	Strada	Colonia Faget	FAGET	www.indata.ro/finanțat/
275	Strada	Comatei	ZORILOR	
276	Strada	Conducător	GRİBA	
277	Strada	Constanța	SEMICENTRAL	1050
278	Strada	Constanța Drăgălești	DAMBU ROTUND	
279	Strada	Constanța Drăgălești	GHEORGHENI	
280	Strada	Constanța Drăgălești	GHEORGHENI	Cluzălești
281	Strada	Constanța C. Dicalăscu	BORHANCI	
282	Strada	Constanța Dăncănești	CENTRU	Emil Isac
283	Strada	Constanța Dobocșeanu Chereș	CENTRU	
284	Strada	Constanța Miliș	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
285	Strada	Constanța Năluca	ZORILOR SUD	
286	Strada	Constanța Năluca	ANDREI MUREȘANU	
287	Alena	Constanța Silveștii	FAGET	
288	Strada	Coșca Iar	SOMEȘENI	
289	Strada	Coșca Iar - Cluzea	DAMBU ROTUND	Mădăra Gârbi
290	Strada	Coșca Iar - Mădăra	IRIS	
291	Strada	Coșca Iar	SOMEȘENI	
292	Strada	Coșca Iar	GRİBA	
293	Strada	Coșca Iar	IRIS	
294	Strada	Coșca Iar - Cluzea	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
295	Strada	Coșca Iar - Cluzea	BUNA ZIĞA	
296	Strada	Coșca Iar - Mădăra	MANASTUR	
297	Strada	Coșca Iar	SEMICENTRAL	
298	Alena	Coșca Iar	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
299	Strada	Cpt. Grigore Iancu	SOMEȘENI	Cluzălești
300	Strada	Cușcu	GRİBA	
301	Alena	Cușcu	BORHANCI	
302	Strada	Cușcu	ANDREI MUREȘANU	
303	Strada	Cușcu	MARASTI	
304	Strada	Cușcu	GRİBA	
305	Strada	Cușcu - Mădăra	ZORILOR SUD	
306	Strada	Cușcu	INTRE LACURI	
307	Strada	Cușcu - Mădăra	GHEORGHENI	
308	Strada	Cușcu - Mădăra	SEMICENTRAL	
309	Strada	Cușcu	DAMBU ROTUND	
310	Strada	Cușcu - Mădăra	ZORILOR	
311	Strada	Cușcu - Mădăra	SEMICENTRAL	
312	Strada	D. B. Roșca	FAGET	
313	Strada	Dănești	SEMICENTRAL	
314	Strada	Dănești	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
315	Strada	Dănești	MARASTI	
316	Strada	Dănești - Cluzea	DAMBU ROTUND	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
117	Strada	Dimitri P. Băncărescu	SEMICENTRAL	Fabricii de Spirt
118	Strada	Doru Pop	FAGET	
119	Strada	David Terente	SEMICENTRAL	
120	Strada	Dealul Fânăgaleor	TRIS	
121	Strada	Dealului	DAMBU ROTUND	
122	Strada	Decebal	SEMICENTRAL	Karl Marx
123	Strada	Deghebi	MARASTI	
124	Strada	Deputini	DAMBU ROTUND	
125	Aleca	Dezmitie	GHEORGHENI	
126	Strada	Doza	ILIA DINTE MANASTUR	
127	Calca	Demirului	SOMESENI	
128	Strada	Discomul Coresi	GHEORGHENI	
129	Strada	Diamantului	DAMBU ROTUND	
130	Strada	Diacei	FAGET	
131	Strada	Dimitri Ivanovici Mendeleev	GRIGORESCU	
132	Strada	Dimitrie Bolintineanu	ANDREI MURESANU	
133	Strada	Dimitrie Cantemir	ANDREI MURESANU	
134	Strada	Dimitrie Campa	MARASTI	I.C. Erimu
135	Strada	Dimitrie Gauri	MANASTUR	
136	Strada	Dimitrie Ciocul	BORHANI	
137	Strada	Dimitrie Pacurar	BUNA ZIUA	
138	Strada	Dimitri Galescu	MANASTUR	
139	Strada	Dinu Liabiti	HECAS	
140	Strada	Dianita Roman	INTRE LACURI	erbila
141	Strada	Dobanesti	SOMESENI	
142	Strada	Doinei	DAMBU ROTUND	
143	Strada	Doinei	GRIGORESCU	
144	Strada	Doinei	CITLHA	
145	Calca	Dorobanesti (de la nr. 57-F si 62-F)	MARASTI	
146	Calca	Dorobanesti (de la nr. 1-53 si 1-68)	SEMICENTRAL	
147	Strada	Dozului	DAMBU ROTUND	
148	Strada	Dreazovici	ANDREI MURESANU	Plugulici
149	Strada	Dreazovici	ZORILOR SUD	
150	Strada	Dreazovici	DAMBU ROTUND	
151	Strada	Dreazovici	ANDREI MURESANU	
152	Strada	Dreazovici	DAMBU ROTUND	
153	Strada	Dreazovici	FAGET	se afla in lista de la Prioritati
154	Strada	Dulcu Zamfirescu	ZORILOR SUD	
155	Strada	Dumbrava Roșie	TRIS	
156	Strada	Dumitru Brabant	FAGET	
157	Strada	Dumitru Gurguzari-Kiviu	SOMESENI	
158	Strada	Dunarii	INTRE LACURI	
159	Strada	Easterina Teodorescu	DAMBU ROTUND	
160	Strada	Easterina Varga	MARASTI	
161	Aleca	Eclogici	BORHANI	
162	Strada	Edgar Alan Poe	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
163	Strada	Edgar Cuiboc	MANASTUR SUD	
164	Strada	Eftimie Muresu	ANDREI MURESANU	
165	Strada	Elicei	SOMESENI	
166	Strada	Emerson	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
167	Strada	Emil A. Dandea	BORHANI	
168	Strada	Emil Ciocan	MANASTUR	
169	Strada	Emil Ciocan	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
170	Strada	Emil Gârleava	DAMBU ROTUND	
171	Strada	Emil Iste	SEMICENTRAL	I. Mai (1/91)
172	Strada	Emil Petrovici	SEMICENTRAL	
173	Strada	Emil Racovijig	GRUIA	
174	Strada	Emile Zola	CENTRU	
175	Strada	Emil Zola	CENTRU	
176	Strada	Emil Zola	CENTRU	
177	Strada	Emil Zola	CENTRU	
178	Strada	Emil Zola	CENTRU	
179	Strada	Emil Zola	CENTRU	
180	Strada	Emil Zola	CENTRU	
181	Strada	Emil Zola	CENTRU	
182	Strada	Emil Zola	CENTRU	
183	Strada	Emil Zola	CENTRU	
184	Strada	Emil Zola	CENTRU	
185	Strada	Emil Zola	CENTRU	
186	Strada	Emil Zola	CENTRU	
187	Strada	Emil Zola	CENTRU	
188	Strada	Emil Zola	CENTRU	
189	Strada	Emil Zola	CENTRU	
190	Strada	Emil Zola	CENTRU	
191	Strada	Emil Zola	CENTRU	
192	Strada	Emil Zola	CENTRU	
193	Strada	Emil Zola	CENTRU	
194	Strada	Emil Zola	CENTRU	
195	Strada	Emil Zola	CENTRU	
196	Strada	Emil Zola	CENTRU	
197	Strada	Emil Zola	CENTRU	
198	Strada	Emil Zola	CENTRU	
199	Strada	Emil Zola	CENTRU	
200	Strada	Emil Zola	CENTRU	

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECH
359	Strada	Frontale	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
400	Strada	Fructiere	GRIGORESCU	
401	Strada	Fructu	SOMESENI	
402	Strada	Fus Troncs	DAMBU ROTUND	
403	Strada	Forcizii	GRILA	
404	Strada	Forzili	ZORILOR SUD	
405	Strada	Fructu	ZORILOR SUD	
406	Strada	Florului	GRILA	
407	Aleea	Floriza	MANASTUR	
408	Calea	Florish	MANASTUR	
409	Strada	Florilor	IRIS	
410	Strada	Floricarului	ANDREI MURESANU	
411	Strada	Floricar	MARASTI	
412	Strada	Frugetilor	FAGET	
413	Strada	Fundutei	CENTRU	
414	Strada	Fringei	FAGET	
415	Strada	Franklin Delano Roosevelt	CENTRU	
416	Strada	Franz List	GRIGORESCU	
417	Strada	Franz Schubert	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
418	Strada	Frasinului	MANASTUR NORD	
419	Paza	Fructu	GHEORGHIENI	
420	Strada	Frederic Chopin	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
421	Strada	Frederic Joliot Curie	CENTRU	
422	Strada	Frestel	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
423	Strada	Fructu	SOVLINI	
424	Strada	Francisului (de la nr. 55-7 si 62-7)	ZORILOR	
425	Strada	Francisului (de la nr. 1-33 si 2-60)	MANASTUR	
426	Strada	Fructu	SOMESENI	
427	Strada	St. V. Iohanna	ZORILOR SUD	
428	Strada	St. G. G. G. G.	CENTRU	
429	Aleea	St. G. G. G. G.	GHEORGHIENI	
430	Strada	Grigore I. I. I. I.	FAGET	
431	Strada	Grigore	INTRE LACURI	
432	Strada	Grigore	ANDREI MURESANU	Vasile Ladislau Popa
433	Strada	Grigore	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
434	Aleea	Grigore	MANASTUR SUD	
435	Strada	Grigore	GRILA	
436	Aleea	Grigore	MANASTUR	
437	Paza	Grigore	SEMICENTRAL	
438	Strada	Grigore	IRIS	
439	Strada	Grigore	BULGARIA	
440	Strada	Grigore	FAGET	
441	Strada	Grigore	GRIGORESCU	
442	Strada	Grigore	GHEORGHIENI EST	Cosiresky Jozsef
443	Strada	Grigore	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
444	Strada	Grigore	GHEORGHIENI EST	
445	Strada	Grigore	ZORILOR SUD	
446	Strada	Grigore	CENTRU	
447	Strada	Grigore	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
448	Strada	Grigore	ZORILOR SUD	
449	Strada	Grigore	SEMICENTRAL	
450	Strada	Grigore	GRIGORESCU	
451	Strada	Grigore	IRIS	
452	Strada	Grigore	IRIS	
453	Aleea	Grigore	GHEORGHIENI EST	
454	Strada	Grigore	SEMICENTRAL	Marcu Costin
455	Strada	Grigore	IRIS	
456	Strada	Grigore	ZORILOR	
457	Strada	Grigore	ANDREI MURESANU	Lupeni
458	Strada	Grigore	SEMICENTRAL	
459	Strada	Grigore	ANDREI MURESANU	Satu Rasarbeg
460	Strada	Grigore	CENTRU	
461	Strada	Grigore	DAMBU ROTUND	
462	Strada	Grigore	SOPOR	
463	Strada	Grigore	FAGET	
464	Strada	Grigore	MARASTI	Hari I. G. G. G.
465	Strada	Grigore	SOMESENI	
466	Strada	Grigore	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
467	Strada	Grigore	BH. G. G. G.	
468	Strada	Grigore	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
469	Strada	Grigore	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
470	Strada	Grigore	DAMBU ROTUND	
471	Strada	Grigore	GRIGORESCU	
472	Strada	Grigore	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
473	Strada	Grigore	DAMBU ROTUND	
474	Aleea	Grigore	GHEORGHIENI	
475	Aleea	Grigore	BUNA ZILIA	
476	Strada	Grigore	MARASTI	
477	Strada	Grigore	MARASTI	
478	Strada	Grigore	MARASTI	
479	Strada	Grigore	MARASTI	
480	Strada	Grigore	GHEORGHIENI EST	Stanculescu Gheorghe

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIRE	DENUMIRE VECHIE
482	Strada	G-nal Dragalina	GRIGORESCU	
483	Strada	G-nal Pravin Grigoresca	GRIGORESCU	Rabocti
484	Strada	G-nal Filip Agimola	GHEORGHENI EST	Salva Popovici
485	Strada	G-nal Ghicoghia Anghulescu	GHEORGHENI EST	Sarvinauz Jenő
486	Strada	G-nal Ghicoghia Avramian	GHEORGHENI EST	Dem Rădulescu
487	Strada	G-nal Ghicoghia Pamut	GRIGORESCU	Olea Casvoei
488	Strada	G-nal Nicolae Dascălescu	GHEORGHENI EST	Arona Feltes
489	Strada	G-nal Traian Motociu	SEMICENTRAL	Dostyevski
490	Strada	Grapei	GRADINILE MANASTUR	
491	Strada	Gălbui	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
492	Strada	Gălbui	DAMBU ROTUND	
493	Strada	Grigore Alexandrescu	MANASTUR	
494	Strada	Grigore Antipa	MANASTUR SUD	
495	Strada	Grigore Benetide	FAGET	
496	Strada	Grigore Pory	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
497	Strada	Grigore Motil	ZORILOR SUD	
498	Strada	Grigore Ursulin	GRIGORESCU	
499	Strada	Grivici	BULGARIA	
500	Strada	Griva	GRUJA	
501	Strada	Gurgău	MANASTUR	
502	Strada	Gulmeului	SEMICENTRAL	
503	Strada	Gădăria	IRIS	
504	Strada	Haiduceni	GRUJA	
505	Strada	Hădler Karoly	FAGET	
506	Strada	Hăjnal Enre	BUNA ZUA	
507	Strada	Hămeșului	COLINA	
508	Strada	Hăghin	INTRE LACURI	
509	Strada	Hăniclea Dorilor	SOMESENI	
510	Strada	Hăntelului	GHEORGHENI	
511	Strada	Hăneg	GRIGORESCU	
512	Strada	Hăncuș Berțoz	MAGURA - VALEA CHINTAILUI	
513	Strada	Hănică Hăncuș	GRIGORESCU	
514	Strada	Hăncuș Gărzar	GHEORGHENI	
515	Strada	Hăncuș Bertusze	MARASTI	
516	Strada	Hăncuș Conodt	SOMESENI	
517	Strada	Hăncușone	GHEORGHENI	
518	Strada	Hăncuș Oberca	CENTRU	Cozia
519	Strada	Hăncuș	MAGURA - VALEA CHINTAILUI	
520	Strada	Hăncuș	MAGURA - VALEA CHINTAILUI	
521	Strada	Hăncuș	GRIGORESCU	
522	Strada	Hăncuș	SEMICENTRAL	
523	Strada	Hăncuș	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
524	Strada	Hăncuș	SEMICENTRAL	
525	Strada	Hăncuș	MAGURA - VALEA CHINTAILUI	
526	Strada	Hăncuș	ZORILOR SUD	
527	Strada	Hăncuș	ANDREI MURESANU	
528	Strada	Hăncuș	MANASTUR SUD	
529	Strada	Hăncuș	ZORILOR SUD	
530	Strada	Hăncuș	SOMESENI	
531	Strada	Hăncuș	CENTRU	23 August
532	Strada	Hăncuș	GRIGORESCU	
533	Strada	Hăncuș	MARASTI	
534	Strada	Hăncuș	GRIGORESCU	
535	Strada	Hăncuș	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
536	Strada	Hăncuș	SEMICENTRAL	
537	Strada	Hăncuș	IRIS	
538	Strada	Hăncuș	MARASTI	
539	Strada	Hăncuș	ZORILOR SUD	
540	Strada	Hăncuș	BULGARIA	
541	Strada	Hăncuș	MANASTUR	
542	Strada	Hăncuș	GRUJA	
543	Strada	Hăncuș	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
544	Strada	Hăncuș	GRADINILE MANASTUR	
545	Strada	Hăncuș	SEMICENTRAL	
546	Strada	Hăncuș	GHEORGHENI	
547	Strada	Hăncuș	SEMICENTRAL	Alecuș Timoteuș
548	Strada	Hăncuș	SOMESENI	
549	Strada	Hăncuș	CENTRU	Florilor
550	Strada	Hăncuș	INTRE LACURI	
551	Strada	Hăncuș	MARASTI	
552	Strada	Hăncuș	CENTRU	
553	Strada	Hăncuș	MARASTI	
554	Strada	Hăncuș	HORLANCI	
555	Strada	Hăncuș	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
556	Strada	Hăncuș	SOMESENI	
557	Strada	Hăncuș	GRIGORESCU	
558	Strada	Hăncuș	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
559	Strada	Hăncuș	MAGURA - VALEA CHINTAILUI	
560	Strada	Hăncuș	INTRE LACURI	
561	Strada	Hăncuș	SOMESENI	Hicazului
562	Strada	Hăncuș	CENTRU	
563	Strada	Hăncuș	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHI
363	Strada	Ioan Zicu	BECAS	
364	Strada	Ion Slavici	DAMBU ROTUND	
365	Drupa	Ion Anghieran	ANDREI MURESANU	Enghia
366	Strada	Ion Ambroasescu	GRIGORESCU	
367	Strada	Ion Bocu	BORJIANCI	
368	Strada	Ion Budai Decejan	ANDREI MURESANU	
369	Strada	Ion Crengu	SEMICENTRAL	
370	Strada	Ion Ghica	GRIGORESCU	
371	Strada	Ion Delfide Ruculescu	GRIGORESCU	
372	Strada	Ion Ionescu De la Drac	SOMESANI	
373	Strada	Ion Luca Caragiale	GRUBA	
374	Strada	Ion Meste	MANASTUR	
375	Strada	Ion Mitulescu	MANASTUR SUD	
376	Strada	Ion Miron	SEMICENTRAL	
377	Strada	Ion Neutze	GRIGORESCU	
378	Strada	Ion Negulescu	GHEORGHENI	
379	Strada	Ion Pop Regeanu	ANDREI MURESANU	
380	Strada	Ion Popescu Vorasni	SEMICENTRAL	Alexandra Moghioros
381	Strada	Ion Voin	SEMICENTRAL	
382	Strada	Ion Voin	MARASTI	
383	Strada	Ionel Parha	BORJIANCI	
384	Strada	Ionel Teodorovici	DAMBU ROTUND	
385	Strada	Iosif Sava	BECAS	
386	Strada	Iosif Vulcan	ANDREI MURESANU	
387	Strada	Iris	IRIS	
388	Strada	Izuc Newton	GRIGORESCU	
389	Strada	Iugoslaviei	GHEORGHENI	
390	Strada	Iulia Carotana	GRUBA	Ideta
391	Strada	Iulia Carotana	SEMICENTRAL	Muzetului
392	Strada	Iulia Maria	CENTRU	si Mincie
393	Strada	Iulia Maria	ZORILOR SUD	
394	Strada	Iulia Maria	MANASTUR SUD	
395	Strada	Iulia Moldovan	ZORILOR	Sacantii
396	Strada	Izid	MARASTI	
397	Strada	Izvoarele	MANASTUR	
398	Strada	Izvoarele	DAMBU ROTUND	
399	Strada	Izid London	MACURA - VALEA CHINTAULUI	
400	Strada	Jan Hris	IRIS	
401	Strada	Janis Paunescu	ZORILOR SUD	
402	Alcun	Jangyris Jean	FAGET	
403	Strada	Jean Ioannes Roman	GRIGORESCU	
404	Strada	Jean Ionescu	DAMBU ROTUND	
405	Strada	Jinul	INTREFACTII	
406	Strada	Johanna Silvestru Risti	MACURA - VALEA CHINTAULUI	
407	Strada	Johanna Straus (1871)	MACURA - VALEA CHINTAULUI	
408	Strada	Johanna Straus (1871)	MACURA - VALEA CHINTAULUI	
409	Strada	Johanna Straus (1871)	MACURA - VALEA CHINTAULUI	
410	Strada	Johanna Straus (1871)	MACURA - VALEA CHINTAULUI	
411	Strada	Josif Mar	FAGET	
412	Strada	Josif Mar	SOPOR	
413	Strada	Josif Mar	ANDREI MURESANU	Briner Delia
414	Strada	Josif Mar	BORJIANCI	
415	Strada	Josif Mar	ZORILOR	
416	Strada	Josif Mar	GHEORGHENI EST	Fany Balancs
417	Strada	Josif Mar	MACURA - VALEA CHINTAULUI	
418	Strada	Josif Mar	IRIS	
419	Strada	Josif Mar	BUNA ZUA	
420	Strada	Josif Mar	ZORILOR SUD	
421	Strada	Josif Mar	ANDREI MURESANU	
422	Strada	Josif Mar	GRUBA	
423	Strada	Josif Mar	GRUBA	
424	Strada	Josif Mar	ANDREI MURESANU	
425	Strada	Josif Mar	MARASTI	
426	Strada	Josif Mar	GRIGORESCU	
427	Strada	Josif Mar	SEMICENTRAL	
428	Strada	Josif Mar	GRUBA	
429	Strada	Josif Mar	DAMBU ROTUND	
430	Strada	Josif Mar	MANASTUR	
431	Strada	Josif Mar	GRUBA	
432	Strada	Josif Mar	DAMBU ROTUND	
433	Strada	Josif Mar	MANASTUR	
434	Strada	Josif Mar	BUNA ZUA	
435	Strada	Josif Mar	GRUBA	
436	Strada	Josif Mar	GRUBA	
437	Strada	Josif Mar	GRUBA	
438	Strada	Josif Mar	GRUBA	
439	Strada	Josif Mar	GRUBA	
440	Strada	Josif Mar	GRUBA	
441	Strada	Josif Mar	GRUBA	
442	Strada	Josif Mar	GRUBA	
443	Strada	Josif Mar	GRUBA	
444	Strada	Josif Mar	GRUBA	
445	Strada	Josif Mar	GRUBA	
446	Strada	Josif Mar	GRUBA	
447	Strada	Josif Mar	GRUBA	
448	Strada	Josif Mar	GRUBA	
449	Strada	Josif Mar	GRUBA	
450	Strada	Josif Mar	GRUBA	
451	Strada	Josif Mar	GRUBA	
452	Strada	Josif Mar	GRUBA	
453	Strada	Josif Mar	GRUBA	
454	Strada	Josif Mar	GRUBA	
455	Strada	Josif Mar	GRUBA	
456	Strada	Josif Mar	GRUBA	
457	Strada	Josif Mar	GRUBA	
458	Strada	Josif Mar	GRUBA	
459	Strada	Josif Mar	GRUBA	
460	Strada	Josif Mar	GRUBA	
461	Strada	Josif Mar	GRUBA	
462	Strada	Josif Mar	GRUBA	
463	Strada	Josif Mar	GRUBA	
464	Strada	Josif Mar	GRUBA	
465	Strada	Josif Mar	GRUBA	
466	Strada	Josif Mar	GRUBA	
467	Strada	Josif Mar	GRUBA	
468	Strada	Josif Mar	GRUBA	
469	Strada	Josif Mar	GRUBA	
470	Strada	Josif Mar	GRUBA	
471	Strada	Josif Mar	GRUBA	
472	Strada	Josif Mar	GRUBA	
473	Strada	Josif Mar	GRUBA	
474	Strada	Josif Mar	GRUBA	
475	Strada	Josif Mar	GRUBA	
476	Strada	Josif Mar	GRUBA	
477	Strada	Josif Mar	GRUBA	
478	Strada	Josif Mar	GRUBA	
479	Strada	Josif Mar	GRUBA	
480	Strada	Josif Mar	GRUBA	
481	Strada	Josif Mar	GRUBA	
482	Strada	Josif Mar	GRUBA	
483	Strada	Josif Mar	GRUBA	
484	Strada	Josif Mar	GRUBA	
485	Strada	Josif Mar	GRUBA	
486	Strada	Josif Mar	GRUBA	
487	Strada	Josif Mar	GRUBA	
488	Strada	Josif Mar	GRUBA	
489	Strada	Josif Mar	GRUBA	
490	Strada	Josif Mar	GRUBA	
491	Strada	Josif Mar	GRUBA	
492	Strada	Josif Mar	GRUBA	
493	Strada	Josif Mar	GRUBA	
494	Strada	Josif Mar	GRUBA	
495	Strada	Josif Mar	GRUBA	
496	Strada	Josif Mar	GRUBA	
497	Strada	Josif Mar	GRUBA	
498	Strada	Josif Mar	GRUBA	
499	Strada	Josif Mar	GRUBA	
500	Strada	Josif Mar	GRUBA	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHI
645	Strada	Louis Pasteur (de la nr.1-32 si 2-42)	SEMICENTRAL	
646	Strada	Louis Pasteur (de la nr.61-T si 44-T)	ZORILOR	
647	Strada	Lucea Struhai	ZORILOR	
648	Strada	Luzmei	SOMSENI	
649	Piaza	Luzmei Blaga	CENTRU	Psalii
650	Strada	Luzmei Msti	ZORILOR SUD	
651	Strada	Ludovic Sores	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
652	Aleea	Ludwig	BORFANCI	
653	Strada	Ludwig van Beethoven	GHEORGHENI	
654	Strada	Lumini	ZORILOR SUD	
655	Strada	Luminiului	FAGET	
656	Strada	Luminaii Corint Misan	DAMBU ROTUND/OMBULUI	
657	Strada	Luncii	BULGARIA	
658	Strada	Lunetei	ANDREI MURESANU	
659	Strada	Lunii	ZORILOR	
660	Strada	Lutoua	ANDREI MURESANU	
661	Strada	Lya Hobic	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
662	Strada	Mitropaii	HELAS	
663	Strada	Mitruului	ANDREI MURESANU	Valer Moldovan
664	Strada	Mizcului	GRIGORESCU	
665	Strada	Mizdaci Imre	GHEORGHENI	
666	Strada	Mizdaci	GRUIA	
667	Aleea	Mizdaci	ZORILOR	
668	Strada	Mizdaci Sirodo	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
669	Strada	Mizdaci	ANDREI MURESANU	
670	Strada	Mizdaci	CENTRU	
671	Case	Mizdaci	GRADINTA MANASTUR	
672	Strada	Mizdaciului	DAMBU ROTUND	
673	Strada	Mizdaci	MARASTI	
674	Piaza	Mizdaci	MARASTI	
675	Strada	Mizdaci	IRIS	
676	Strada	Mizdaci Constanta Piro	GHEORGHENI EST	Tovara Ciocina
677	Strada	Mizdaci	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
678	Strada	Mizdaci	BULGARIA	
679	Strada	Mizdaci	BULGARIA	
680	Strada	Mizdaci	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
681	Strada	Mizdaci	SEMICENTRAL	
682	Strada	Mizdaci	BUNA ZIUA	
683	Aleea	Mizdaci	BUNA ZIUA	
684	Strada	Mizdaci	BUNA ZIUA	
685	Strada	Mizdaci	ZORILOR SUD	
686	Strada	Mizdaci	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
687	Strada	Mizdaci	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
688	Strada	Mizdaci	IRIS	Presti
689	Strada	Mizdaci	SEMICENTRAL	
690	Strada	Mizdaci	ANDREI MURESANU	Echeloc Icais
691	Strada	Mizdaci	CENTRU	
692	Strada	Mizdaci	GRIGORESCU	
693	Strada	Mizdaci	SOMSENI	
694	Strada	Mizdaci	BUNA ZIUA	
695	Strada	Mizdaci	GRUIA	
696	Strada	Mizdaci	DAMBU ROTUND	
697	Strada	Mizdaci	MANASTUR	
698	Strada	Mizdaci	ZORILOR SUD	
699	Strada	Mizdaci	CENTRU	30 Doamne
700	Strada	Mizdaci	SOMSENI	
701	Strada	Mizdaci	BORFANCI	
702	Strada	Mizdaci	MARASTI	
703	Aleea	Mizdaci	GHEORGHENI	
704	Aleea	Mizdaci	SEMICENTRAL	
705	Strada	Mizdaci	INURE LACURI	
706	Strada	Mizdaci	DAMBU ROTUND	
707	Strada	Mizdaci	ZORILOR	
708	Aleea	Mizdaci	MANASTUR	
709	Aleea	Mizdaci	MANASTUR	
710	Strada	Mizdaci	DAMBU ROTUND	
711	Strada	Mizdaci	GRUIA	
712	Strada	Mizdaci	DAMBU ROTUND/OMBULUI	
713	Strada	Mizdaci	SEMICENTRAL	
714	Strada	Mizdaci	BECAS	
715	Strada	Mizdaci	GHEORGHENI	Acrup
716	Piaza	Mizdaci	CENTRU	
717	Strada	Mizdaci	CENTRU	
718	Aleea	Mizdaci	GHEORGHENI EST	
719	Strada	Mizdaci	GHEORGHENI	
720	Strada	Mizdaci	BORFANCI	
721	Strada	Mizdaci	ZORILOR SUD	
722	Strada	Mizdaci	ANDREI MURESANU	
723	Strada	Mizdaci	GRIGORESCU	
724	Strada	Mizdaci	SEMICENTRAL	Stangaria
725	Strada	Mizdaci	SEMICENTRAL	
726	Strada	Mizdaci	BORFANCI	

51

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECE
727	Strada	Miorje	GRADINILE MANASTUR	
728	Strada	Mirăslău	GRIGORESCU	
729	Strada	Mircea de Hârtoa	MANASTUR SUD	
730	Strada	Mircea Florie	ZORILOR SUD	
731	Strada	Mircea Zănea	BUNA ZIUA	
732	Strada	Miroi Coastă	GRUIA	
733	Strada	Mitrahăuți	GRUIA VEST	
734	Strada	Moggeșoaie	MANASTUR	
735	Strada	Moiră Nicolae	ANDREI MUREȘANU	
736	Aleea	Moldoveanu	MANASTUR	
737	Strada	Moldovei	GRADINILE MANASTUR	
738	Strada	Moldovița	ZORILOR SUD	
739	Strada	Molduța	GRUIA	
740	Strada	Molduțel	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
741	Strada	Molnăc Prasin	MARASTI	
742	Strada	Momolău	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
743	Strada	Monica Zăganău	MANASTUR SUD	
744	Strada	Mor	SOMEȘENI	
745	Strada	Mos Ion Costă	SOMEȘENI	
746	Casei	Mugilor	SEMICENTRAL	
747	Strada	Mucilău	MANASTUR	
748	Strada	Muguri	DAMBU ROTUND	
749	Dul	Mucii	BULGARIA	
750	Strada	Mucii Ion	GHEORGHIENI	
751	Strada	Mucii Ion	DAMBU ROTUND	
752	Strada	Mucii Ion	INTRE LACURI	
753	Aleea	Mucii	ANDREI MUREȘANU	
754	Hoji	Mucii	CENTRU	
755	Aleea	Mucii Ecaterina	GRUIA VEST	
756	Aleea	Mucii	ZORILOR SUD	
757	Strada	Mădăgel	IRIS	
758	Strada	Măgăra	CENTRU	
759	Strada	Măgăra	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
760	Strada	Măgăra	MARASTI	
761	Strada	Măgăra	MARASTI	
762	Strada	Măgăra	SEMICENTRAL	
763	Aleea	Măgăra	MANASTUR SUD	
764	Aleea	Măgăra	MANASTUR	
765	Strada	Măgăra	DAMBU ROTUND	
766	Aleea	Măgăra	DECAȘ BORHANCEI	
767	Strada	Măgăra Băgătași	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
768	Strada	Măgăra Săpăruș	ZORILOR SUD	
769	Strada	Măgăra Săpăruș	SEMICENTRAL	
770	Strada	Măgăra Șelci	ZORILOR SUD	
771	Strada	Măgăra Șelci	BUNA ZIUA	
772	Strada	Măgăra Șelci	DECAȘ	
773	Strada	Măgăra Șelci	MARASTI	Arșeni
774	Strada	Măgăra Șelci	BUNA ZIUA	
775	Strada	Măgăra Șelci	ZORILOR SUD	
776	Strada	Măgăra Șelci	ANDREI MUREȘANU	
777	Strada	Măgăra Șelci	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
778	Strada	Măgăra Șelci	GHEORGHIENI	
779	Strada	Măgăra Șelci	GRUIA VEST	
780	Strada	Măgăra Șelci	IRIS	
781	Strada	Măgăra Șelci	ZORILOR SUD	
782	Strada	Măgăra Șelci	DAMBU ROTUND	
783	Hoji	Măgăra Șelci	GHEORGHIENI	Rau
784	Strada	Măgăra Șelci	BUNA ZIUA	
785	Strada	Măgăra Șelci	CENTRU	
786	Strada	Măgăra Șelci	INTRE LACURI	
787	Strada	Măgăra Șelci	DECAȘ	
788	Strada	Măgăra Șelci	BUNA ZIUA	
789	Strada	Măgăra Șelci	CENTRU	
790	Strada	Măgăra Șelci	IRIS	
791	Strada	Măgăra Șelci	DAMBU ROTUND	
792	Strada	Măgăra Șelci	ZORILOR	
793	Strada	Măgăra Șelci	SOMEȘENI	
794	Strada	Măgăra Șelci	GHEORGHIENI	
795	Strada	Măgăra Șelci	GHEORGHIENI	Ioana Belle
796	Strada	Măgăra Șelci	SEMICENTRAL	Pesta
797	Strada	Măgăra Șelci	BORHANCEI	
798	Strada	Măgăra Șelci	DAMBU ROTUND	
799	Strada	Măgăra Șelci	MARASTI	
800	Strada	Măgăra Șelci	MARASTI	
801	Strada	Măgăra Șelci	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
802	Strada	Măgăra Șelci	DAMBU ROTUND	
803	Strada	Măgăra Șelci	INTRE LACURI	
804	Strada	Măgăra Șelci	MARASTI	Grăd
805	Strada	Măgăra Șelci	DAMBU ROTUND	
806	Strada	Măgăra Șelci	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
807	Strada	Măgăra Șelci	SOMEȘENI	
808	Strada	Măgăra Șelci	SEMICENTRAL	

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DE NUMIRE VECHI
807	Aleca	Cehidzei	DE CAS BORBANCI	
810	Strada	Orientalului	BECAS	
811	Strada	Ozului	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
812	Strada	Orpășeni	GRADINILE MANASTUR	
813	Strada	Ostășilor	SOMESENI	
814	Strada	Oșului	GRADINILE MANASTUR	
815	Strada	Ovidiu	IRIS	
816	Strada	Ovidiu Iulia Bălăsovan	BUNA ZIUA	
817	Strada	Pablo Picasso	ZORILOR SUD	Isida Jeco
818	Aleca	Padia	MANASTUR	
819	Aleca	Padig	GHEORGHENI	
820	Strada	Pădurii	ZORILOR	
821	Strada	Păștel	ZORILOR	
822	Strada	Păcii Lăuce	BUNA ZIUA	
823	Strada	Palaghișii Buni	SOMESENI	
824	Strada	Păltinșii	ANDREI MUREȘANU	
825	Aleca	Păltinșii	BUNA ZIUA	
826	Strada	Pământului	ZORILOR SUD	
827	Strada	Pământului	GRADINILE MANASTUR	
828	Strada	Panselnicilor	MĂGURA - VALEA CHINTAULUI	
829	Strada	Păpăi Paris Fopos	MARASTI	
830	Strada	Păpăii Ilieșan	DAMBU ROTUND	
831	Strada	Pădureștii Venei	BECAS	
832	Strada	Păring	MANASTUR	
833	Strada	Părășuștilor	SOMESENI	
834	Strada	Pârâului	MANASTUR	
835	Strada	Pârcaul Femeștilor	SEMICENTRAL	
836	Strada	Paris	SEMICENTRAL	
837	Strada	Partizanilor	DAMBU ROTUND	
838	Strada	Păstăcului	SEMICENTRAL	
839	Aleca	Păzoi Samuel	FAGET	
840	Strada	Pârtașii	ZORILOR SUD	
841	Strada	Paricioi Urșu	MARASTI	Ferlic
842	Strada	Paul Chișca	CENTRU	
843	Strada	Paul Ioan	MANASTUR NORD	
844	Strada	Pământului	BECAS BORBANCI	
845	Strada	Pave, Lun	MANASTUR SUD	
846	Strada	Pave, Rașca	SEMICENTRAL	Kepta
847	Aleca	Pavani	MANASTUR	
848	Strada	Perla	DAMBU ROTUND	
849	Strada	Pescariilor	GRUIA	
850	Strada	Petru Savel	MARASTI	Tinutul
851	Strada	Petrache Polizade	DAMBU ROTUND	
852	Strada	Pete Delfu	FAGET	
853	Strada	Petre Isprăscu	SEMICENTRAL	
854	Strada	Petre Iulian	DAMBU ROTUND	
855	Strada	Petre Croșu	BORBANCI	
856	Strada	Petru Mălar	CENTRU	
857	Strada	Petru P. Metz	RINA ZIUA	
858	Strada	Petru Prănă	BECAS	
859	Strada	Petrușii	GRIGORESCU	
860	Strada	Petra Chintăului	DAMBU ROTUND	
861	Strada	Petrucului	DAMBU ROTUND	
862	Strada	Petra Mășagii	MĂGURA - VALEA CHINTAULUI	
863	Strada	Peziișii	SEMICENTRAL	
864	Strada	Petru Viteazul	SOMESENI	
865	Strada	Pînșăului	DAMBU ROTUND	
866	Aleca	Pîmăușii	BUNA ZIUA	
867	Strada	Pișor Ilieșii Cărbobocii	MĂGURA - VALEA CHINTAULUI	
868	Strada	Pîșorii	MARASTI	
869	Strada	Pîșorii	ANDREI MUREȘANU	
870	Strada	Pîșărilor	SOMESENI	
871	Strada	Pîșărilor	SOMESENI	Pau Kăi
872	Strada	Pkrușii	BULGARII	
873	Strada	Ploiești	SEMICENTRAL	
874	Strada	Ploștilor	MANASTUR	
875	Strada	Ploștilor	BECAS	
876	Strada	Ploștilor	DAMBU ROTUND	
877	Strada	Ploștilor	FAGET	
878	Strada	Ploștilor	MĂGURA - VALEA CHINTAULUI	
879	Strada	Ploștilor	BUNA ZIUA	
880	Strada	Ploștilor	ANDREI MUREȘANU	
881	Strada	Ploștilor	IRIS	
882	Strada	Ploștilor	MANASTUR NORD	
883	Strada	Ploștilor	MARASTI	
884	Aleca	Ploștilor	FAGET	
885	Strada	Ploștilor	DAMBU ROTUND	
886	Strada	Ploștilor	CENTRU	
887	Strada	Ploștilor	IRIS	
888	Strada	Ploștilor	CENTRU	
889	Strada	Ploștilor	GRUIA VEȘTE	
890	Strada	Ploștilor	BECAS BORBANCI	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
851	Strada	Predeal	ANDREI MUREȘANU	
852	Strada	Pristeniei	SOMEȘENI	
853	Strada	Prinzverii	MANASTUR	M. Iul. Antonescu
854	Strada	Pripui	SOMEȘENI	
855	Strada	Prutop	ANDREI MUREȘANU	
856	Strada	Privilegiu	ZORILOR	
857	Strada	Privojniceni	DAMBU ROTUND	
858	Strada	Prutop	ZORILOR SUD	
859	Strada	Prof. Gheorghe Marinovici	SEMICENTRAL	
860	Allee	prof. I. Ș. Ștef	GHEORGHENI	
861	Strada	Prof. Nicolae Mărgheșanu	PAGEȘI	
862	Strada	Prof. Tudor Ciortea	GRIGORESCU	
863	Strada	Prigevachi	MARASTI	
864	Strada	Praslea	ZORILOR	
865	Strada	Pucioșii	IRIS	
866	Allee	Punat	MANASTUR	
867	Strada	Răchitei	ZORILOR SUD	
868	Strada	Rădăuți	GRUIA	
869	Strada	Rădăuți	MANASTUR	
870	Strada	Rădăuți	ZORILOR SUD	
871	Strada	Rădăuți	SOMEȘENI	
872	Strada	Rădăuți	GRUIA	
873	Strada	Rădăuți	RECAȘ	
874	Strada	Rădăuți	SOMEȘENI	
875	Strada	Rădăuți	ZORILOR SUD	
876	Strada	Rădăuți	GRIGORESCU	
877	Strada	Rădăuți	MARASTI	
878	Allee	Rădăuți	GHEORGHENI	
879	Strada	Rădăuți	SOMEȘENI	
880	Strada	Rădăuți	MANASTUR	
881	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
882	Strada	Rădăuți	CENTRU	Chibrituș Dej
883	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
884	Strada	Rădăuți	RECAȘ	
885	Strada	Rădăuți	RECAȘ	
886	Strada	Rădăuți	ZORILOR	
887	Strada	Rădăuți	ZORILOR	
888	Strada	Rădăuți	SEVICENRAL	Chibrituș Dej (104)
889	Allee	Rădăuți	MANASTUR	
890	Strada	Rădăuți	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
891	Strada	Rădăuți	ZORILOR	
892	Strada	Rădăuți	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
893	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
894	Strada	Rădăuți	SOMEȘENI	
895	Strada	Rădăuți	IRIS	
896	Strada	Rădăuți	RECAȘ DOBĂNĂȘI	
897	Strada	Rădăuți	GRUIA	Măgurele
898	Strada	Rădăuți	MARASTI	
899	Strada	Rădăuți	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
900	Strada	Rădăuți	MARASTI	
901	Strada	Rădăuți	SOMEȘENI	
902	Strada	Rădăuți	PAGEȘI	
903	Strada	Rădăuți	MARASTI	Brașu
904	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
905	Allee	Rădăuți	MANASTUR	
906	Allee	Rădăuți	PAGEȘI	
907	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
908	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
909	Strada	Rădăuți	FRATE NILE MANASTUR	387
910	Strada	Rădăuți	FRATE NILE MANASTUR	
911	Strada	Rădăuți	MANASTUR SUD	
912	Strada	Rădăuți	CENTRU	
913	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
914	Strada	Rădăuți	SOMEȘENI	
915	Strada	Rădăuți	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
916	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
917	Strada	Rădăuți	INTRE LAÇURI	
918	Strada	Rădăuți	ANDREI MUREȘANU	
919	Allee	Rădăuți	GRUIA	
920	Allee	Rădăuți	GHEORGHENI	
921	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
922	Strada	Rădăuți	MARASTI	
923	Strada	Rădăuți	SEMICENTRAL	
924	Strada	Rădăuți	MANASTUR SUD	
925	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
926	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
927	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
928	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
929	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
930	Strada	Rădăuți	MARASTI	
931	Strada	Rădăuți	SEMICENTRAL	
932	Strada	Rădăuți	MANASTUR SUD	
933	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
934	Strada	Rădăuți	SOMEȘENI	
935	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
936	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
937	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
938	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
939	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
940	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
941	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
942	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
943	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
944	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
945	Allee	Rădăuți	MANASTUR	
946	Allee	Rădăuți	PAGEȘI	
947	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
948	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
949	Strada	Rădăuți	FRATE NILE MANASTUR	
950	Strada	Rădăuți	FRATE NILE MANASTUR	
951	Strada	Rădăuți	MANASTUR SUD	
952	Strada	Rădăuți	CENTRU	
953	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
954	Strada	Rădăuți	SOMEȘENI	
955	Strada	Rădăuți	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
956	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
957	Strada	Rădăuți	INTRE LAÇURI	
958	Strada	Rădăuți	ANDREI MUREȘANU	
959	Allee	Rădăuți	GRUIA	
960	Allee	Rădăuți	GHEORGHENI	
961	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
962	Strada	Rădăuți	MARASTI	
963	Strada	Rădăuți	SEMICENTRAL	
964	Strada	Rădăuți	MANASTUR SUD	
965	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
966	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
967	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
968	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
969	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	
970	Strada	Rădăuți	GHEORGHENI	
971	Strada	Rădăuți	DAMBU ROTUND	Măgurele
972	Strada	Rădăuți	IRIS	

64

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
973	Strada	Serilor	SOMESENI	Apohida
974	Strada	Sergiu Ceibidoache	ZORILOR SUD	
975	Strada	Serpaionara	GRUIA	
976	Strada	Serului	MANASTUR	
977	Strada	Serului Puzosani	CENTRU	Teplija
978	Strada	Sifosa Maza	FAGET	
979	Strada	Sifosa Vinca	DAMBU ROTUND	
980	Drum	Sifosa Ileana	COLINA	
981	Strada	Sibului	DAMBU ROTUND	
982	Strada	Sighisoara	ZORILOR	
983	Strada	Sigismund Toduzi	GRIGORESCU	Clujana
984	Strada	Silvaniei	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
985	Strada	Silviu Dragomir	ANDREI MURESANU	Nonsicelar
986	Strada	Simeria	DAMBU ROTUND	
987	Strada	Sinanon Balint	DAMBU ROTUND	
988	Strada	Sinanon Muzat	MARASTI	
989	Strada	Sintion Stefan	GEORGHENI	
990	Strada	Sintionului	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
991	Strada	Sintion	GRIGORESCU	
992	Strada	Sirdocetelor	CENTRU	
993	Strada	Sireului	INTRE LACURI	
994	Strada	Sirilor	DAMBU ROTUND	
995	Aleea	Sitnic	GEORGHENI	
996	Strada	Slatira	INTRE LACURI	
997	Strada	Soraciacului	DAMBU ROTUND	
998	Strada	Soraciu Hiteacu	SOPOR	
999	Strada	Soroban	BORHANI	
1000	Aleea	Sorogiv	GEORGHENI	
1001	Strada	Sorocin	DAMBU ROTUND	
1002	Strada	Sorocin	IRIS	
1003	Strada	Sorocin	RECAS	
1004	Strada	Sorocin	ZORILOR	
1005	Calea	Sorocin	SOMESENI	
1006	Strada	Sorocin Bii	SOMESENI	
1007	Strada	Sorocin	MARASTI	
1008	Colonia	Sopor	SOPOR	
1009	Strada	Sorocin	SOPOR	Colonia Sopor
1010	Strada	Sorocin Doina Ineja	DAMBU ROTUND/OMBULUI	
1011	Strada	Sorocin	DAMBU ROTUND	
1012	Strada	Sorocin Mileasa	DAMBU ROTUND	
1013	Strada	Sorocin	BORHANI	
1014	Strada	Sorocin	DAMBU ROTUND	
1015	Strada	Sorocin	DAMBU ROTUND	
1016	Strada	Sorocin Ilie	IRIS	
1017	Strada	Sorocin	ORITA	
1018	Strada	Sorocin	SOMESENI	
1019	Strada	Sorocin	ZORILOR	
1020	Aleea	Sordocetelor	SEMICENTRAL	
1021	Strada	Sordocetelor	DAMBU ROTUND/OMBULUI	
1022	Strada	Sordocetelor	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
1023	Strada	Sordocetelor	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
1024	Strada	Sordocetelor Doina	ZORILOR SUD	
1025	Strada	Sordocetelor Maza	CENTRU	
1026	Strada	Sordocetelor Ciciu-Pup	MANASTUR SUD	
1027	Strada	Sordocetelor	BUNA ZUA	
1028	Strada	Sordocetelor Ludovic Roth	GRUIA	Mareseni
1029	Strada	Sordocetelor Maza	MANASTUR SUD	
1030	Strada	Sordocetelor Maza	GRIGORESCU	420
1031	Strada	Sordocetelor Ocina	CENTRU	
1032	Strada	Sordocetelor Pasca	IRIS	
1033	Strada	Sordocetelor Raha	BORHANI	
1034	Strada	Sordocetelor	ANDREI MURESANU	
1035	Strada	Sordocetelor	DAMBU ROTUND	
1036	Strada	Sordocetelor	SOMESENI	
1037	Strada	Sordocetelor	GEORGHENI EST	Dina Cocea
1038	Strada	Sordocetelor	GRADINILE MANASTUR	
1039	Strada	Sordocetelor	INTRE LACURI	
1040	Strada	Sordocetelor	DAMBU ROTUND	
1041	Aleea	Sordocetelor	CENTRU	
1042	Strada	Sordocetelor	GRUIA	
1043	Strada	Sordocetelor	ZORILOR SUD	
1044	Strada	Sordocetelor	SEMICENTRAL	
1045	Strada	Sordocetelor	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
1046	Strada	Sordocetelor	MANASTUR	
1047	Strada	Sordocetelor	IRIS	
1048	Strada	Sordocetelor	MANASTUR NORD	
1049	Strada	Sordocetelor	GEORGHENI	11 Iunie
1050	Strada	Sordocetelor	GRUIA-VEST	
1051	Strada	Sordocetelor	GRIGORESCU	
1052	Strada	Sordocetelor	MANASTUR SUD	
1053	Strada	Sordocetelor	INTRE LACURI	
1054	Aleea	Sordocetelor	BORHANI	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
1055	Alina	Termita	GRADINILE MANASTUR	
1056	Strada	Tigani	MANASTIR NORD	
1057	Strada	Tata	ZORILOR	
1058	Alina	Taxila	MANASTUR	
1059	Strada	Tebai	GRIGORESCU	
1060	Strada	Tecuci	GRIGORESCU	
1061	Strada	Tei ce	DULGAZIA	
1062	Alina	Teius	DORLIANCI	
1063	Strada	Telocomii	MARASTI	
1064	Strada	Ten Peter	ZORILOR SUD	
1065	Strada	Tepole Mihali	MARASTI	Ceheslovaciei
1066	Strada	Tevche Pop	DAMBU ROTUND/OMBULUI	
1067	Strada	Terna	MAGURA - VALEA CIINTAULUI	
1068	Alina	Theodor Anna	GRDIA	
1069	Strada	Theodor Capidan	BUNA ZUA	
1070	Strada	Theodor Pallady	BORHANCI	
1071	Strada	Tiberta Dredicaru	GRDIA VEST	
1072	Strada	Tibesia	GRIGORESCU	
1073	Strada	Timiscani	DAMBU ROTUND	
1074	Strada	Timipului	SOMESENI	
1075	Piata	Timiciei Ciparu	SEMICENTRAL	
1076	Strada	Tipografiei	CENTRU	
1077	Alina	Tisc	BECAS	
1078	Strada	Tim Madresca	ANDREI MURESANI	
1079	Strada	Toamne	FAGCI	
1080	Strada	Toanarii	DAMBU ROTUND	
1081	Alina	Toylin	BORLIANCI	
1082	Strada	Tractoristilor	SOMESENI	
1083	Strada	Tolca	SEMICENTRAL	
1084	Strada	Totari Dvo	MAGURA - VALEA CIINTAULUI	
1085	Strada	Tran Gaitanaru	GRIGORESCU	
1086	Strada	Tran Vito	SOMESENI	
1087	Strada	Tran, gului	GRDIA	
1088	Strada	Tran, sfilor	DAMBU ROTUND	
1089	Strada	Tran, amii	DAMBU ROTUND	
1090	Strada	Tran, ului	ZORILOR	
1091	Strada	Tran, ului	DAMBU ROTUND	
1092	Strada	Tribuna Andrica	DAMBU ROTUND/OMBULUI	
1093	Strada	Tribuna Vizitiei	BULEZARIA	
1094	Strada	Tribuna	BUNA ZUA	
1095	Strada	Tristar, Tara	BUNA ZUA	
1096	Strada	Tristru, lui	MARASTI	
1097	Strada	Tudor Anghizi	ZORILOR SUD	
1098	Strada	Tudor Buzatescu	BECAS	
1099	Strada	Tudor Vito	BORLIANCI	
1100	Strada	Tudor Vladimirescu	DAMBU ROTUND/OMBULUI	
1101	Alina	Tufanietilor	BECAS BORLIANCI	
1102	Strada	Tufei	GRIGORESCU	
1103	Strada	Tulcea	INTRE LACURI	
1104	Strada	Tulchegului	SOMESENI	
1105	Strada	Tutu, kora	SOMESENI	
1106	Strada	Tutu, Severia	SOMESENI	
1107	Strada	Tutului	SOMESENI	
1108	Strada	Tutului	ZORILOR	
1109	Calca	Tuzoli (ca la nr. 112-161 si 130-190)	BUNA ZUA	
1110	Calca	Tuzoli (ca la nr. 95-115 si 112-181)	ZORILOR	
1111	Calca	Tuzoli (ca la nr. 1-95 si 2-110)	SEMICENTRAL	1050
1112	Calca	Tuzoli (ca la nr. 91-101, 193-1)	BECAS	
1113	Strada	Tyrodul Araf	GRDIA	
1114	Strada	Udului	GRIGORESCU	
1115	Strada	Udului	ZORILOR SUD	
1116	Piata	Udului	CENTRU	Piata Urdului
1117	Strada	Udului	GEORGHENI	Beau Grand
1118	Strada	Udului	CENTRU	
1119	Alina	Udului	BORHANCI	
1120	Strada	Udului	MANASTUR	
1121	Alina	Udului	FAGCI	
1122	Strada	Udului, Bencice	GRADINILE MANASTUR	
1123	Calania	Valca Coda	BACIU	
1124	Strada	Valca Chertan	MAGURA - VALEA CIINTAULUI	
1125	Strada	Valca Ciocanului	DAMBU ROTUND	
1126	Calania	Valca Flogilor	MAGURA - VALEA CIINTAULUI	
1127	Strada	Valca Flogilor	MAGURA - VALEA CIINTAULUI	
1128	Strada	Valca Gabrieli	COTINA	
1129	Strada	Valca Scaia	DAMBU ROTUND/OMBULUI	
1130	Alina	Valant	GEORGHENI	
1131	Alina	Valeriu Dolaga	GEORGHENI	
1132	Strada	Valeriu Hanganu	SEMICENTRAL	
1133	Strada	Valca Mardareanu	DAMBU ROTUND	
1134	Strada	Valca Mardareanu	GRDIA	
1135	Strada	Vasile	GRDIA VEST	
1136	Strada	Vasile	ZORILOR SUD	

46

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECE
1137	Strada	Vargovia	BECAS BORDIANCI	
1138	Strada	Vasile Alexandru	CENTRU	
1139	Strada	Vasile Călinescu	GRILIA	
1140	Strada	Vasile Conta	BUNA ZIIA	
1141	Strada	Vasile Gheorghiu	CENTRU	Aștinț
1142	Strada	Vasile Lucașcu	IRIS	
1143	Strada	Vasile Lupu	GHEORGHENI	
1144	Strada	Vasile Pârvan	ANDREI MUREȘANU	
1145	Strada	Vasile Stoica	ZORILOR SUD	
1146	Strada	Vasile Velican	MANASTUR SUD	
1147	Strada	Vaslui	MARASTI	
1148	Strada	Venus	GHEORGHENI	
1149	Strada	Versicel Marin	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1150	Strada	Vestif	BORHANCI	
1151	Aleea	Vitezeanu	GRIGOREȘTI	
1152	Aleea	Vizaviu	FAGEȚ	
1153	Strada	Victor Babeș	CENTRU	
1154	Strada	Victor Deleanu	CENTRU	Servanț
1155	Strada	Victor Eftimie	MANASTUR SUD	
1156	Strada	Victor Folea	MANASTUR SUD	
1157	Strada	Victor Harjo	ANDREI MUREȘANU	
1158	Strada	Victor Popilian	ZORILOR SUD	
1159	Aleea	Vidreanu	MANASTUR	
1160	Strada	Vidreanu	BULGARIA	
1161	Strada	Vile Dâmboițului	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1162	Strada	Vile Nedogel	DAMBU ROTUND	
1163	Strada	Vilor	ZORILOR	
1164	Aleea	Violețelor	BECAS BORHANCI	
1165	Strada	Violecilor	BULGARIA	
1166	Strada	Virgil Fulea	CENTRU	Petroșeni
1167	Strada	Virgil Oniște	GRIGOREȘTI	
1168	Strada	Vigililor	DAMBU ROTUND	
1169	Aleea	Vlad Măgur	FAGEȚ	
1170	Strada	Vlad Popes	SOMESENI	
1171	Strada	V. Adăruș	DAMBU ROTUND	
1172	Strada	Văcavodul Gelu	HORIANCI	
1173	Strada	Văcavodul Glad	BORHANCI	
1174	Strada	Văcavodul Mărunțu	BORDIANCI	
1175	Strada	Văireasa	MĂGURA - VALEA CHINTĂULUI	
1176	Strada	Văltane	SEMICENTRAL	
1177	Strada	Vănoșet	MĂGURA - VALEA CHINTĂULUI	
1178	Strada	Vărbilor	SEMICENTRAL	
1179	Strada	Văreșca	DAMBU ROTUND	
1180	Strada	Văreșca	DAMBU ROTUND	
1181	Strada	Văreșca	IRIS	
1182	Strada	Văreșca	BULGARIA	
1183	Strada	W. A. Meșter	BUNA ZIIA	
1184	Strada	Wolfgang I. Gaebe	BUNA ZIIA	
1185	Strada	Zăbala Bășan	ANDREI MUREȘANU	
1186	Strada	Zăbala Cărbăneș	GHEORGHENI	
1187	Aleea	Zăbala Stăncu	BUNA ZIIA	
1188	Strada	Zăbala	MĂGURA - VALEA CHINTĂULUI	
1189	Strada	Zăbala	GHEORGHENI	
1190	Strada	Zăbala	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1191	Strada	Zăbala	GRILIA	
1192	Strada	Zăbala	BECAS BORHANCI	
1193	Strada	Zăbala	SOMESENI	
1194	Strada	Zăbala	GRILIA VEST	
1195	Strada	Zăbala	MARASTI	
1196	Strada	Zăbala	FAGEȚ	
1197	Strada	Zăbala	ZORILOR	
1198	Strada	Zăbala	ANDREI MUREȘANU	

57

FIȘA TERENULUI - CURTE

A. Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Adresa terenului: Str. BERĂRIEI Nr. 7 AP. 4
 Numărul de înregistrare a cererii de cumpărare 205894 / 07.07.2015
 Titularul contractului de închiriere/concesiune JALĂU ANA MARIA
 Nr. contractului de închiriere/concesiune 27005/31.07.2009
ȘEF SERVICIU
 Data 22.07.2015 **INSPECTOR**
H. Alexava Homat

B. Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Modul de preluare HCH 8/1960 de la _____ cota parte preluată _____
 Nr. C.F. din dosar juridic CF 138736.001 nr. topografic/nr. cadastral 11478.
 Există documentație de întabulare DA/NU
 Data 23.07.2015 **Semnătura** _____

Terenul-curte este înscris în C.F. nr. 284628 (Nr. C.F. Vechi: 268688 - cf. 15507416)
 Nr. topo./nr. cadastral 284628, suprafața 296 mp proprietatea
Statul român, în administrarea Consiliul Local Cluj Napoca

Alte situații:
 Apartamentul înscris în C.F. nr. _____ (Nr. C.F. Vechi: _____)
 nr. topo./nr. cadastral _____ p.i.c. _____ proprietatea _____
 Data, 11.08.2015 **Semnătura**, _____

Revendicat/Nerevendicat în baza Legii nr. 501/2002, DA/NU DA, soluționat DA/NU _____

Observații: No figurează în lista 101921C/2007 cu înscris, nerezolvat
ȘEF SERVICIU L. Seldreaz & G. 66/2009 **INSPECTOR**
 Data 11.08.2015 nu este revendicat pe fond funciar **Semnătura**, _____

C. Serviciul: REVENDICĂRI FOND FUNCJAR ȘI REGISTRUL AGRICOL

Dacă este revendicat în baza Legii nr. 10/2001, DA/NU _____ dosar nr. intern _____

Observații: NR. 10P. 11478/2 NU ESTE REVENDICAT ÎN BAZA L. 10/2001 28.06.2015
ȘEF SERVICIU SITUAȚIE NESCHIMBĂȚĂ **INSPECTOR**
 Data _____ 2014 - 13.11.2017 **Semnătura**, 01.09.2015

Tramis la 45 în data de _____

D. Serviciul: JURIDIC-CONTENCIOS

Imobilul face/nu face obiectul vreunui litigiu: DA/NU _____ dosar nr. _____

Îndeplinește condițiile juridice de vânzare: DA/NU Din evidențele șez. - înscris în nr. 05.10.2004
 Observații: conținutul documentului nr. 05.10.2004

ȘEF SERVICIU 5.07.2016. cf. N. 1 **INSPECTOR**
 Data _____ nr. 275689, 275699/2016 **Semnătura**, 08.01.2018

E. Direcția: URBANISM ȘI STRATEGIE URBANĂ

Reglementări urbanistice în zonă CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 4279/11.08.2

DIRECTOR CORINA CIOMAN **ȘEF SERVICIU** SANDA SPIRIDU **INSPECTOR** PAULA GIURGIU
 Data 11.08.2016

F. Serviciul: RATE, CHIRII PREȚURI, TARIFE, PREȚURI

Titularul/titularii contractului de închiriere/concesiune figurează cu debite din neachitarea chiriei/taxei de
 conexiune: DA/NU ACHIRIE TEREN DE 11.08.2016 ACHITATA ÎNCLUSIV 1. DEC. 2016

DIRECTOR OLIMPIA MOIGDAN **ȘEF SERVICIU** MARCELA ȘERERU **INSPECTOR** MONICA HUREA
 Data 30.08.2017 13.11.17

G. Discutat în ședința Comisiei de vânzări din data de: 04.11.2017 13.11.17

H. Aprobată vânzarea prin H.C.L. nr. _____ din _____ 10.11.2018 28.06.

I. Contractul de vânzare-cumpărare nr. _____ din _____

INSPECTOR
DATA _____

h8

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIULI MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATI
SERVICIUL ADMINISTRARE LOCUINTE

CONTRACT DE INCHIRIERE
NR. 12.7003 DIN 31.04.2008
pentru terenurile aferente imobilelor

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art.1. Încheiat azi, data de mai sus, între Primăria municipiului Cluj-Napoca cu sediul în str. Motilor nr. 3 reprezentată prin PRIMAR EMIL BOG pe de o parte și dl. (a) TRILUS AVA MARIA cu domiciliul în Cluj Napoca str. BERARIEI nr. 7 ap. 4 pe de altă parte, în condițiile stipulate mai jos.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Închirierea terenului în suprafață de _____ mp. în str. _____ nr. _____ având destinația de grădiniță proprietate Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca conform C.F. _____ și nr. topo _____

Art.3. Închirierea terenului în suprafață de 113,00 mp situat în str. BERARIEI nr. 7 având destinația de curte, proprietate Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, conform C.F. _____ și nr. topo _____

III. TERMENUL

Art.4. Termenul de închiriere a suprafețelor menționate mai sus este stabilit pe perioada 14.07.2008 - 08.04.2009 conform cererii nr. 12.7003 din 14.07.2008.

Art.5. Terenul închiriat fiind proprietate de stat, la expirarea perioadei de închiriere, prelungirea contractului se va face la cererea chiriasului, dar numai cu acordul proprietarului.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.6. Proprietarul se obliga:

-sa predea chiriasului terenul, aflat in indiviziune, in stare normala de folosinta

Art.7 Chiriasul se obliga:

-pentru suprafata inchiriată sa achite la casieria Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca chiria legala, conform fisei de calcul.

-se interzice extinderea de catre chirias a exercitarii folosintei peste limita suprafetei inchiriate

-se interzice constructia si orice fel de alte amenajari fara autorizatie de construire

- pentru eventuale daune cauzate de chirias din culpa sa acesta va raspunde conform prevederilor Codului Civil Roman

- terenurile inchiriate de la Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca nu pot fi subinchiriate

V. REZILIAREA CONTRACTULUI

Art.8. Rezilierea contractului inainte de termen va putea avea loc oricand, prin acordul ambelor parti, sau la cererea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, atunci cand un interes public o impune.

Art.9. In cazul in care prin hotararea a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, se concesioneaza teren, care face obiectul prezentului contract de inchiriere, acesta se reziliaza de drept, somatia fiind cu titlu executoriu.

Art.10. In cazul nerespectarii de catre chirias a obligatiilor asumate prin prezentul contract:

VI. ALTE CLAUZE

Prezentul contract s-a incheiat in 2 exemplare, unul la Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca si un exemplar la chirias.

LOCATOR,

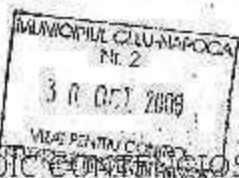
PRIMAR
EMIL BOC



DIRECTOR
OLIMPIA MIGRADAN



VIZAT
SERVICIUL JURIDIC



DIRECTOR GENERAL,
ȘTEFANIA FERENCZ



ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN



INTOCMIT,
PETREA M.



LOCATAR,

Falscu

FISA DE CALCUL

A chiriei pentru terenul aferent imobilului D.P.M.E.P. situat în

Str. Motilor nr. 3 Nr. 4 Ap. 3

CHIRIAS: AS AS AS AS AS

DATA CHIRIEI: 27.08.2008 - 31.08.2008

Nr. CRT.	DESTINATIA	SUPRAFATA	TARIF	TOTAL
1.	CURTE	<u>112,00</u>	<u>0,04</u>	<u>4,52</u>
2.	GRADINA			

COEFICIENT ZONA 1 TOTAL

MP. 115,00

TOTAL CHIRIE: 4,52 x 1,5 = 6,78

1. Prezenta fisa de calcul face parte integranta din contractul de inchiriere cu numarul de mai sus si nu tine locul acestuia
2. Chiria este stabilita in baza H.G. nr. 316/28.03.2007 si se achita pana in data de 30 a lunii, la casieria Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, str. Motilor nr.3
3. Chiria se modifica dupa caz, conform prevederilor legii in vigoare.
4. Intarzierea la plata chiriei se penalizeaza conform legislatiei in vigoare.

RECALCULARE - MODIFICARE TARIF

LOCATOR

AS

Am luat la cunostinta,

LOCATAR,

Falau

28. AUG. 2008

INTOCMIT,
MARINELA PETREA

CA

31.08.2008

51

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 70996 din 06.01.2010

ACT ADITIONAL

Nr 1 la contractul de inchiriere nr. 127003 din 31.07.2008

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art.1 Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in st. Moilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN in calitate de locatar si FALAUS ANAMARIA - DINA CNP [cu domiciliul in Cluj-Napoca, in calitate de locatar.

In baza prevederilor HCL nr. 432/2009 si a H.G. nr.310/2007, a OUG nr.40/1999 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001 cu modificările și completările ulterioare și a cererii nr. 70996 din 02.04.2009 s-a încheiat prezentul act adițional.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art.2 Se modifică art.4 din capitolul III din contractul de inchiriere care va avea următorul cuprins: "se prelungește durata contractului de inchiriere privind suprafața de teren aferentă apartamentului vândut în baza Legii nr. 112/1995, pentru care a operat tacita relocatiune, în condițiile prevăzute de art. 1437 din Codul Civil, până la data vânzării pentru cele care îndeplinesc condițiile de vânzare, dar nu mai mult de 1 an, până la data de 08.09.2010".

Art.3 Se completează Cap. IV, art.7 cu următorul alineat:

"Chiriașul are obligația, conform Codului fiscal, de a achita taxa fiscală pe terenul închiriat care reprezintă sarcina fiscală a chiriașului în condițiile similare impozitului pe teren"

Art. 4. Chiria lunară este de 11,3 lei.

Art. 5. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 6. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr.127003 din 31.07.2008 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locatar și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE
Consilier juridic
PEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR
DACIA CRISAN

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMITOR
PETREA MARINELA

LOCATAR

NUMELE: FALAUS
PRENUMELE: ANAMARIA

Semnatura FALAUS

30. DEC 2010
H.M. [Signature]

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIULI, MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. intern: 219279 din 19.11.2010

ACT ADIȚIONAL
Nr. 2 la contractul de închiriere nr. 127003 din 31.07.2008

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar **SORIN APOSTU**, în calitate de locatar și **FĂLĂUȘ ANAMARIA-DIANA**, CNP [redacted] cu domiciliul în Cluj-Napoca, [redacted] calitate de locatar.

În baza prevederilor HCL nr. 284/15.07.2010 și a HCL nr. 324/26.08.2010 s-a încheiat prezentul act adițional.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art.1 - Obiectul actului adițional îl constituie modificarea contractului de închiriere în ceea ce privește clauzele privitoare la aplicarea dobânzilor și penalităților de întârziere, respectiv a perioadei de locațiune, astfel:

- 1.1 Se prelungește perioada de valabilitate a contractului de închiriere pentru terenul - curte aferent apartamentului nr. 4 situat în Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7, până la data vânzării dacă sunt îndeplinite condițiile de vânzare, dar nu mai mult de data de **19 mai 2014**.
- 1.2 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu **01.08.2010**, nivelul majorării de întârziere este de **0.5 %/ zi** din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art.2 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

Art.3 Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
PRIMAR
SORIN APOSTU

LOCATAR
NUMELE: FĂLĂUȘ
PRENUMELE: ANAMARIA-DIANA

DIRECTOR ECONOMIC MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OLIMPIA MOICRĂDAN

Semnătura

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
Consilier juridic
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR
DACHĂRIȘAN

29. NOV 2010

ȘEF SERVICIU
TILTA ARDEUS

INTOCMIT
MARINELA PETREA

ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere nr. 127003 din 31.07.2008

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, EMIL BOC, în calitate de **LOCATOR** și

FĂLĂUȘ ANAMARIA DIANA, având CNP _____, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, proprietar al imobilului situat în municipiul Cluj - Napoca, str. Berăriei nr.7, ap.4, dobândit în temeiul Legii nr.112/1995, în calitate de **LOCATAR**.

Ternei: Codul Civil, Cod Fiscal, H.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, HCL nr.379/2003, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr.324/2010, H.C.L. nr. 284/15.07.2014, cererea nr. 361885/45/13.10.2014.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare și se prelungește termenul de locațiune, astfel:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Constituie obiect al prezentului contract de închiriere suprafața de **110,75 m.p.**, aflată în indiviziune reprezentând terenul curte aferent apartamentului nr. 4, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7, identificat cu nr. topo 11478/2.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract este calculată raportat la cota parte indiviză aferentă apartamentului mai sus indicat.

III. TERMENUL

Termenul de închiriere a suprafeței identificate la capitolul II este până la predarea posesiei către revendicator în cazul terenurilor revendicate, până la data vânzării pentru cele care îndeplinesc condițiile de vânzare, dar nu mai mult de data de **27.06.2019**.

În cazul în care, la expirarea termenului contractual, locatarul nu depune niciun document din care să reiasă constatarea încetării contractului de închiriere/prelungirea termenului de locațiune, contractul se va considera prelungit pe o perioadă nedeterminată, în condițiile Codului Civil, până la denunțarea locațiunii de către una dintre părțile contractante.

În cazul în care, la expirarea termenului contractual, locatarul va depune cerere de prelungire a termenului de locațiune, locatorul, va lua act de aceasta, urmând a proceda la prelungirea locațiunii în condițiile prevăzute de legislația în vigoare la acel moment.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Locatarul are următoarele obligații:

a) să achite chiria în cuantum de **11,08 lei/lună** până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs,

5h

calculată conform fișei de calcul, anexă la contract.

Chiria se achită numerar la casieriile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca.

Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul H.G. nr. 310/2007, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.

b) pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorază, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5 % / zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și pâna la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

c) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data semnării contractului la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale.

d) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația fiscală de a achita taxa pe teren, calculată în condițiile similare impozitului pe teren.

e) chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere.

V. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

Încetarea contractului intervine în următoarele situații:

a) în cazul pierderii calității de proprietar al locatarului.

b) la solicitarea locatarului, atunci când face dovada pierderii dreptului de proprietate asupra imobilului apartament dobândit în baza legilor speciale, și doar de la data la care solicită încetarea contractului de închiriere.

c) atunci când intervine un interes public, prin denunțarea locațiunii de către locator, printr-o notificare transmisă locatarului cu respectarea unui preaviz de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

d) în cazul în care prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca se aprobă concesionarea suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract de închiriere, printr-o înștiințare transmisă locatarului, cu respectarea unui termen de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

VI. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forță majoră, în condițiile prevăzute de Codul civil.



VII. ALTE CLAUZE

- a) Se interzice construcția și orice fel de alte amenajări indiferent de natura acestora, atât a celor ce necesită autorizație de construire cât și a celor ce nu necesită autorizație de construire pe suprafața de teren ce face obiectul contractului, fără acordul prealabil al locatorului.
- b) Obiectul contractului de închiriere nu poate face obiectul vreunei subînchirieri.
- c) Pentru eventuale daune cauzate de locatar din culpa sa, acesta va răspunde conform prevederilor Codului Civil Român.
- d) Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată, acolo unde este cazul, de către locatar prin corelarea datelor de carte funciară/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

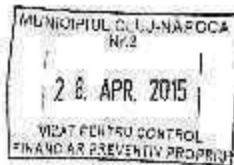
Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATAR

NUMELE: FĂLĂUȘ
PRENUMELE: ANAMARIA DIANA
Semnătura

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA PEREZAN

ÎNTOCMIT,
MARINELA PETREA

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru terenul curte aferent
apartamentului nr.4 situat în municipiul Cluj-Napoca,
str. BERĂRIEI nr. 7

LOCATAR: FĂLĂUȘ ANAMARIA DIANA
CNP 2810130125829

PERIOADA: 15.07.2014 - 27.06.2019

NR. CRT.	DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA	TARIF	TOTAL
1	TEREN CURTE	110,75	0,04	4,43

COEFICIENT ZONA : B TOTAL MP. 110,75 TOTAL CHIRIE: 4,43 X 2,5 = 11,08 LEI/LUNA

1. Prezenta fișă de calcul face parte integrantă din contractul de închiriere cu numărul de mai sus și nu ține locul acestuia.
2. Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul HG nr. 310/2007, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.
3. pentru neachitarea la termenul de scadenta de catre debitor a obligațiilor de plata se datoreaza, dupa acest termen, majorari de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului este de 0,5 % / zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenta și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Am luat la cunoștință,

LOCATOR,

LOCATAR,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

NUMELE ȘI PRENUMELE
FĂLĂUȘ ANAMARIA DIANA




57

ACT ADITIONAL
Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 127003 din 31.07.2008

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, EMIL BOC, în calitate de
LOCATOR și FĂLĂUȘ ANAMARIA DIANA, CNI _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca,
7, ap. 4 în calitate de **LOCATAR**.

Temei: Codul Civil, Cod Fiscal, H.C.L. nr. 284/2010, I.C.L. nr. 284/2014, scința nr. 13184/2010, Decizia nr. 89/2011, Cartea Funciară nr. 284628.

OBIECTUL ACTULUI ADITIONAL

Prin prezentul act aditional, se modifică cap. II alin. 1 din contractul de închiriere nr. 127003 din 31.07.2008 așa cum a fost actualizat și consolidat prin actul aditional nr. 3 din 23.02.2015, respectiv se modifică suprafața terenului imobilului închiriat, astfel:

„Constituie obiect al prezentului contract de închiriere suprafața de **82,44 m.p.**, aflată în indiviziune, reprezentând terenul curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. **Berăriei nr. 7 ap. 4**, identificat cu nr. cadastral 284628, rr. topo 11478/2..

Suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract de închiriere este calculată raportat la cota parte indiviză aferentă apartamentului mai sus indicat”.

Se modifică cap. IV, lit. a din contractul de închiriere așa cum a fost actualizat și consolidat prin actul aditional nr. 3, astfel:

„Locatarul are următoarele obligații:

-să achite chiria lunară calculată conform fișei de calcul anexată, Anexa nr.1 la prezentul act aditional, parte integrantă din contractul de închiriere”.

Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act aditional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ROMANIA
MUNICIPIUL
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATAR

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR
OLIMPIA MOTCRADAN

FĂLĂUȘ ANAMARIA DIANA

SEMNĂTURA

DATA 19 Dec 2016

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

18/08 23.08.2016

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

INTOCMIT,
MARINELA PETREA

Petrea

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru terenul curte aferent imobilului situat în municipiul
Cluj-Napoca str. Berăriei nr. 7 ap. 4

LOCATAR: FĂLĂUȘ ANAMARIA DIANA, CNP 2810130125829

DATA CĂȘTRIEI: 15.07.2014- 27.06.2019

Nr. crt.	DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA	TARIF	TOTAL
1.	TEREN CURTE	82,44	0,04	3,30

COEFICIENT ZONA : B TOTAL MP. 82,44

TOTAL CHIRIE: 3,30 X 2,5 = 8,25 LEI/LUNA

1. Prezenta fișă de calcul face parte integrantă din contractul de închiriere cu numărul de mai sus și nu ține locul acestuia.

2. Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul HG nr. 310/2007, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.


3. pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului este de 0,5 % / zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA


Am luat la cunoștință,

LOCATAR

FĂLĂUȘ ANAMARIA DIANA

SEMNĂTURA 

DATA 12 dec. 2019

R. H. V. V. V. V.
07.07.2015

ok

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
07 IUL 2015
Nr. 255899/

55

CĂTRE

NAVICIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚIU -
TERENURI

Subsemnatul, TĂLAUS ANAMARIA DIANA, având
ca domiciliu în municipiul Cluj-
Napoca; solicit cumpărarea de
terenului care aparține apartenenței nr. 7 situat în
municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 7, identificat
cu nr. topo 11478/2.

Menționez că în prezent terenul face obiectul
contractului de închiriere nr. 127003 din 31.07.2009 prelungit
prin actul adițional nr. 73238/41 din 23.02.2015 încheiat
între (municipiul Cluj-Napoca în calitate de locator și
subserma Anamaria Diana TĂLAUS în calitate de loca-
tar.

În speranța aprobării cererii mele și
începerii demersurilor de cumpărare, vă mulțumesc.

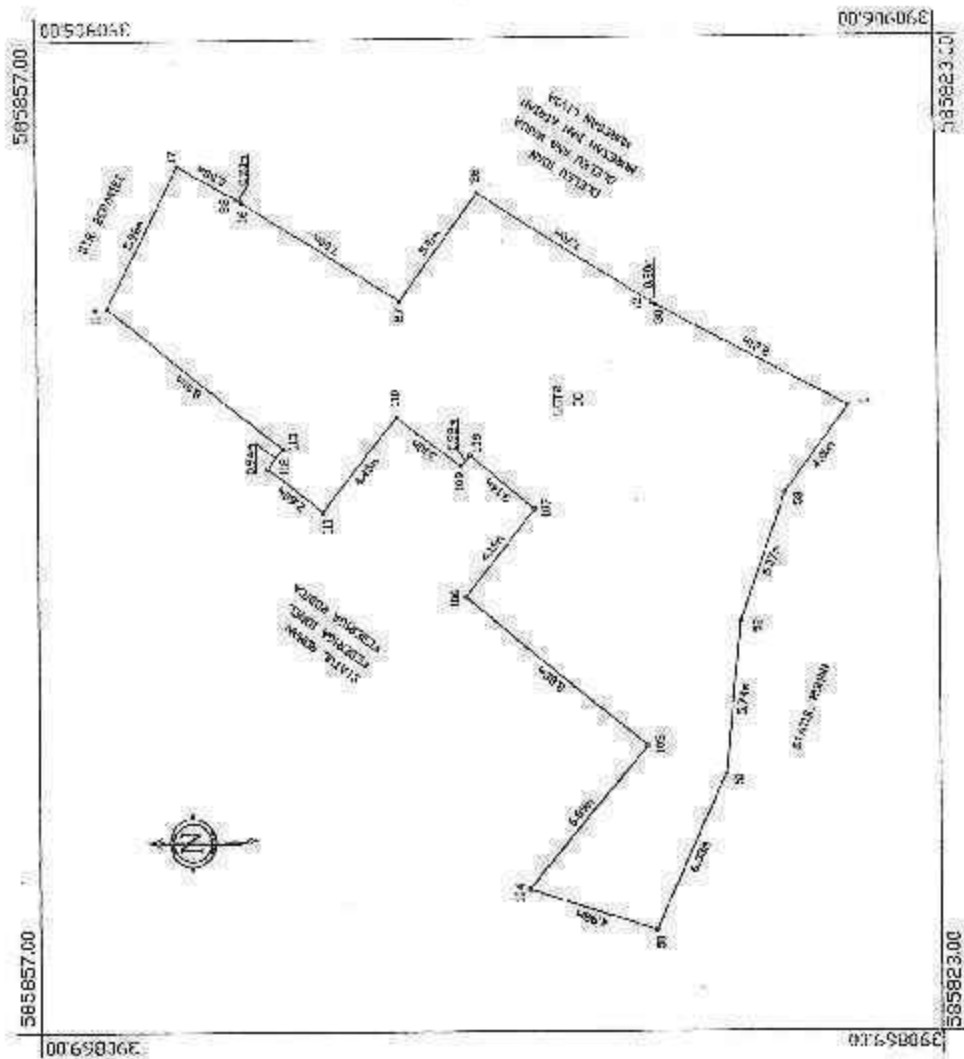
Cluj-Napoca la 7 Iulie 2015.

Semnatura.

Ana

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMIT E A IMOBILULUI
SCARA 1:200

nr. cadastral	Suprafata ocupata	Adresa imobilului
78466	0-896mp	Sr. DEBARTET nr. 7, C.U. HAPONA
Cartea Funciara nr.	C. NUJ NR. 100	JBT
		C. HAPONA



Nr. parcel	Cantitatea de sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentia
2	256		Teren fara natura juridica
Total			
B. Date referitoare la constructii			
Suprafata constructii (mp)		Valoarea de impozitare (lei)	
Total			

nr. ms. AL. DETECTORIUMUL		S. stare de posesie 5.12.2007	
P.L.	Finc.	Suprafata	Valoarea
1	500284.945	505846.152	23.00
2	500285.200	505845.270	
3	500285.226	505845.282	
4	500285.100	505845.700	
5	500285.209	505845.602	
6	500285.195	505845.528	
7	500285.386	500285.221	
8	500285.274	500285.441	
9	500285.514	500285.331	
10	500285.777	500285.727	
11	500285.207	505845.482	
12	500285.072	505845.032	
13	500285.193	505845.034	
14	500285.426	500285.195	
15	500285.173	505845.522	
16	500285.000	500285.422	
17	500285.257	505845.437	
18	500285.566	505845.214	
19	500285.575	505845.244	
20	500285.059	505845.607	
21	500285.013	505845.574	
22	500285.378	505845.103	
23	500285.282	505845.351	

Suprafata terenului este de 256 mp.

Suprafata terenului este de 256 mp.

100227/08

500/2009

ROMANIA
JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA
SECTIA CIVILA

Operator de date cu caracter personal 3185
DOSAR NR. 5111/211/2010

SENTINTA CIVILA NR. 13184/2010
Sedința publică din data de 13 octombrie 2010
Instanța constituita din:
JUDECATOR: SIMONA IUGA
GREFIER : CARMEN OLTEAN

Pe rol fiind soluționarea acțiunii civile formulată de reclamantii MUREȘAN DAN ADRIAN, MUREȘAN LIVIA, OLELEU IOAN, OLELEU ANA MARIA contradictoriu cu pârâții FALAUS ANAMARIA DIANA, FEDERICA IONEL, FEDERICA RODICA, STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA având ca obiect partaj judiciar.

La apelul nominal făcut în cauză se constată lipsa părților.
Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei după care, se constată că s-a depus la dosar, prin serviciul registratură, de către reclamantii concluzii scrise.

Dezbaterea pe fond a avut loc în ședința publică din 06.10.2010, când părțile prezente au pus concluzii pe fondul cauzei conform încheierii de ședință din aceea zi, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

INSTANTA

Deliberând asupra prezentei cauze civile, reține că:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 11 mai 2009, reclamantii Mureșan Dan Adrian, Mureșan Livia, Oleleu Ioan, Oleleu Ana Maria au chemat în judecată pe pârâții Fălăuș Anamaria Diana, Federica Ionel, Federica Rodica, Statul Român prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, solicitând instanței ca după stabilirea unui termen de judecată și după administrarea probatoriului să admită prezenta acțiune și în consecință: să dispună sistarea stării de indiviziune asupra imobilelor teren și construcții situate în Cluj-Napoca str. Berăriei nr.5-7 înscrise în C.F. 138736 Cluj (colectiva), cu nr. Top. 11478/1, 155074N, cu nr. Cadastral 5819/1, conform raportului de expertiză efectuat de ing. Boitor Mircea, să dispună înscrierea în C.F. nou a imobilului în favoarea lui Mureșan Dan Adrian și soția Mureșan Livia - cota de ¼ parte ca bun comun și Oleleu Ioan și soția Oleleu Ana Maria în cota de ¼ parte astfel: cu nr. Top. 11478/1/1 Casă din cărămidă pe fundație din piatră și beton, acoperiș tip șarpantă, învelitoare din țiglă, compusă din 1 bar, 1 depozit, antreu, 4 ateliere cu Sut -98,19 mp S constr 130 mp, și teren, cu nr. Cadastral 5819/1/1 teren curte -364,0 mp, cu instituirea drept de servitute tehnică asupra terenului cu nr. Cadastral 5819/1/2, în lungime de 10m, în lățime de 2m, să oblige pârâții la plata cheltuielilor de judecată numai în măsura opunerii la prezenta acțiune.

În motivarea cererii reclamantii au precizat că au dobândit dreptul de proprietate prin act autentic asupra imobilului situat în Cluj-Napoca str. Berăriei nr. 5-7, denumit apartamentul nr. 5-înscris în C.F. 176267 Cluj, cu nr. Top. 11478/1 A/, asupra părților indivize înscrise în C.F. col. 138736 Cluj, precum și asupra cotei de 264/660 parte înscris în C.F. 155074 Cluj, cu nr. Cadastral 5819/1-în natură teren, curte str. Berăriei nr. 5-7.

Imobilul ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare menționat anterior a fost dobândit de către vânzătorii Jurian Tudor Mina și soția, prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în baza L 550/2002- contractul având nr. 130/19.12.2005-ulterior autenticat. Din cuprinsul acestui contract, rezultă faptul că este vorba de vânzarea-cumpărarea unui imobil situat în str. Berăriei nr. 5, cu suprafața utilă de 96,85 mp, și teren în indiviziune în suprafața de 494 mp. Spațiul este înscris în C.F. col. 138736 și cf. individual nr. 138737, nr. Top. 11478/1 A/ și terenul înscris în C.F. 19343, cu nr. Topografic 11478/2/1 (actual 155074 N, cu nr. Cadastral 5819/1).

Încă anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cîntre Consiliul Local și Jurian, s-au efectuat documentații cadastrale de dezmembrare a imobilelor.

Așa cum rezultă din hotărârea nr. 644/30 octombrie 2007, pârâțul Consiliul Local și-a însușit partajarea exact în forma în care s-a solicitat prin prezenta acțiune. Partajarea nu s-a putut efectua, deoarece în cartea funciară colectivă existau și pârâții de rd. 1 și 2.

Așa cum rezultă din raportul de expertiză efectuat de expert tehnic judiciar Boitor Mircea, imobilul denumit apartamentul nr. 5 este de fapt o casă de sine stătătoare, un corp de clădire total individual cu curtea aferentă.

Sistarea indiviziunii se impune raportat la această situație faptică și raportat la faptul că nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune.

În drept, art. 728 Cod civil, art. 673 ind. 1 și urm. Cod procedura civilă, Legea 7/1996.

În probațiune, au fost depuse înscrisuri.

Prin întâmpinarea depusă la data de 06 Iulie 2009, pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a arătat că nu se opune admiterii acțiunii formulate de reclamantii.

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantii solicită instanțe să se dispună: sistarea stării de indiviziune asupra imobilelor teren și construcții situate în Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 5-7, înscrise în C.F. nr. 138736 Cluj, cu nr. topografic 11478/1, 155074N, cu nr. cadastral 5819/1, conform raportului de expertiză efectuat de ing. Boitor Mircea, înscrierea în C.F. nou a imobilului în favoarea lui Mureșan Dan Adrian și soția Mureșan Livia, cota de $\frac{3}{4}$ parte ca bun comun și Oleleu Ioan și soția Oleleu Ana-Maria în cotă de $\frac{1}{4}$ parte astfel: cu nr. topo 11478/1/1 casă din cărămidă pe fundație din piatră și beton, acoperiș tip șarpantă, învelitoare din sticlă, compusă din 1 bar, 1 depozit, antrou, 4 ateliere cu Sut - 98,19 mp, suprafața construită 130 mp și teren, cu nr. cadastral 5819/1/1 teren curte 364,0 mp, cu instituirea unui drept de servitute tehnică asupra terenului cu nr. cadastral 5819/1/2, în lungime de 10 m, în lățime de 2 m., obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată numai în măsura opunerii la prezenta acțiune.

În drept, reclamantii își întemeiază acțiunea pe prevederile art. 728 Cod civil, art. 673 ind. 1 și următorul din Codul de procedură civilă, Lege nr. 7/1996.

Față de solicitările reclamantilor, învederează faptul că, în conformitate cu prevederile art. 728 Cod civil care prevede faptul că "nimeni nu poate fi ținut în indiviziune", arată faptul că nu se poate opune acestei sistări.

Cu privire însă la raportul de expertiză tehnică extrajudiciară, menționează faptul că tabelul de mișcare parcelară nu este întocmit în conformitate cu documentațiile cadastrale întocmite anterior în vederea înscrierii în cartea funciară a dezmembrării terenului, respectiv documentația cadastrală de dezlipire a apartamentului nr. 5, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Berăriei nr. 3-5, recepționate și vizate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj cu nr. 32302/14.05.2007, respectiv 58145/06.08.2007, documentații însușite prin H.C.L. nr. 644 din data de 30 octombrie 2007.

Nu cunoaște motivul pentru care reclamantii solicită instituirea unui "drept de servitute tehnică asupra terenului cu numărul cadastral 5819/1/2", având în vedere faptul că apartamentul nr. 5 are acces direct la strada Berăriei, pe latura nordică a terenului în suprafață de 364 mp, aflat în proprietatea reclamantilor.

În probațiune, pârâțul a depus la dosar: copia Hotărârii nr. 644/30.10.2007, documentația cadastrală de dezlipire a apartamentului nr. 5, recepționate și vizate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj cu nr. 32302/14.05.2007, respectiv 58145/06.08.2007.

În data de 21 iunie 2010, reclamantii au depus la dosar precizare de acțiune prin care au arătat că nu mai susțin instituirea dreptului de servitute tehnică asupra terenului cu nr. Cadastral 5819/1/2, în lungime de 10m, în lățime de 2m,

Această precizare a fost efectuată raportat la faptul că paratul Statul Român prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, se opune acestei servituti tehnice, iar întârzierea soluționării acțiunii le cauzează grave prejudicii, imobilul având o stare avansată de degradare.

În urma acestei modificări, au efectuat un nou raport de expertiza, pe care solicita a fi comunicat paraților, în vederea manifestării poziției cu privire la acest raport.

Ieșirea din indiviziune este exact ceea ce a vândut paratul Statul Român prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca. Deși acel imobil a fost achiziționat de la paratul menționat anterior încă din anul 2005, prețul fiind achitat integral, reclamantii nu au posibilitatea de a beneficia de drepturile legale. La data vânzării spațiului, paratul avea obligația să efectueze ieșirea din indiviziune, deoarece prin evaluarea făcută cu ocazia vânzării s-a evaluat și cumpărat exact spațiului și terenul așa cum a fost propus a fi intabulat în urma partajului pentru reclamantii.

Se poate observa faptul ca in anul 2005, paratul Statul Român prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a vândut imobilul în litigiu, fara a se încheia act autentic de vânzare-cumpărare, în schimb paratul a încasat integral prețul de vânzare-cumpărare, prețul fiind unul considerabil. Acesta nu a efectuat actul de vânzare-cumpărare, deoarece nu era efectuat partajul imobilului, ori acest parat a vândut imobilul ca si cum acesta ar fi fost un imobil de sine stăfător-fiind efectuată evaluarea în acest mod.

S-a încercat efectuarea partajării de către acest parat pe cheltuiala cumpărătorilor. Acest lucru nu s-a reușit, deoarece între timp au devenit proprietari ceilalți parati (fapt total necunoscut cumpărătorilor), ori în aceste condiții era practic imposibil. Cu ocazia efectuării documentației cadastrale, au fost induși în eroare de către cartea funciara, care a eliberat extrase de carte funciara false, unde unic proprietar asupra întregului imobil apărea statul roman.

Paratul Statul Român prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca nu a transferat dreptul de proprietate asupra imobilului vândut până în anul 2008, doar în urma unei notificări expediate prin executorul judecătoresc, deși acesta a folosi prețul de vânzare-cumpărare încă din anul 2005.

În prezent, degradarea imobilului este maximă, iar ieșirea din indiviziune este imperios a se efectua cât mai urgent.

Pentru aceste considerente, solicită admiterea acțiunii așa cum a fost precizată.

În drept: art. 728 Cod civil, art. 673 ind.1 și urm. cod procedura civilă, Legea 7/1996.

Prin concluziile scrise depuse la data de 13 octombrie 2010, reclamantii au solicitat admiterea acțiunii așa cum a fost precizată la data de 21 iunie 2010, cu obligarea paratului Statul Român prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, la plata tuturor cheltuielilor de judecată efectuate în cadrul dosarului conform notei de cheltuieli anexate.

S-a solicitat sistarea stării de indiviziune asupra imobilelor teren și construcții situate în Cluj-Napoca str. Berăriei nr.5-7 înscrise în C.F. 138736 Cluj (colectiva), cu nr. Top. 11478/1, 155074N, cu nr. Cadastral 5819/1, conform raportului de expertiză efectuat de ing. Boitor Mircea, depus în rejudecare, înscrierea în C.F.nou a imobilului în favoarea petenților Mureșan Dan Adrian și soția Mureșan Livia-cota de 3/4 parte ca bun comun și Oleleu Ioan și soția Oleleu Ana Măria în cotă de 1/4 parte astfel: cu nr. Top. 11478/1/1 Casă din cărămidă pe fundație din piatră și beton, acoperiș tip șarpantă, învelitoare din țiglă, compusă din 1 bar, 1 depozit, antreu, 4 ateliere cu Sut -98,19 mp S constr.130 mp, și teren, cu nr. Cadastral 5819/1/1 teren curte -364,0 mp, să fie obligat pârâtul Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la plata cheltuielilor de judecată.

Reclamantii au dobândit dreptul de proprietate prin act autentic asupra imobilului situat în Cluj-Napoca str. Berăriei nr 5-7, denumit apartamentul nr. 5-înscris în C.F. 176267 Cluj, cu nr. Top. 11478/1 A/, asupra părților indivize înscrise în C.F. col. 138736 Cluj, precum și asupra cotei de 364/660 parte înscris în C.F. 155074 Cluj, cu nr. Cadastral 5819/1-în natură teren curte str. Berăriei nr. 5-7.

Imobilul ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare menționat anterior a fost dobândit de către vânzătorii Jurian Tudor Minași și soția prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în baza L 550/2002- contractul având nr. 130/19.12.2005-ulterior autenticat. Din cuprinsul acestui contract rezultă faptul că este vorba de vânzarea-cumpărarea unui imobil, situat în str. Berăriei nr. 5, cu suprafața utilă de 96,85 mp, și teren în indiviziune în suprafața de 494 mp. Spațiul este înscris în C.F. col. 138736 și cf. individual nr. 138737, nr Top. 11478/1 A/, și terenul înscris în C.F. 19343, cu nr. Topografic 11478/2/1 (actual 155074 N, cu nr. Cadastral 5819/1).

În baza Legii 550/2002, imobilul a fost evaluat propus pentru vânzare ca un imobil de sine stăfător-fara a f. în indiviziune.

Încă anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică dintre Consiliul Local și Jurian, s-au efectuat documentații cadastrale de dezmembrare a imobilelor. Așa cum rezultă din hotărârea nr. 644/30 octombrie 2007, pârâtul Consiliul Local și-a însușit partajarea exact în forma în care s-a solicitat prin prezenta acțiune. Partajarea nu s-a putut efectua, deoarece în cartea funciara colectivă existau și pârâți de rd. 1 și 2.

Conform înscrisului depus la data de 24 iunie 2010 de către expert Boitor Mircea-expert tehnic judiciar "Varianta de partajare prezentată respecta contractul de vânzare-cumpărare întocmit de către Consiliul Local Cluj și Hotărârea Consiliului Local nr. 644/2007".

Trebuie remarcat faptul că varianta de partajare este identică atât cu raportul de evaluare ce a stat la baza stabilirii prețului de vânzare-comparare, cât și cu documentațiile cadastrale efectuate ulterior, documentații ce au fost însușite prin hotărârea Consiliului Local

nr. 644/30 octombrie 2007. Astfel, imobilul lor este exact același, iar suprafața și forma terenului identice.

Așa cum rezultă din raportul de expertiză efectuat de expert tehnic judiciar Boitor Mircea, imobilul denumit apartamentul nr. 5 este de fapt o casă de sine stătătoare, un corp de clădire total individual cu curtea aferentă.

Poziția paratului Consiliul Local raportat la acțiunea reclamantilor: -din întâmpinarea depusă la fila 88 dosar fond, înainte de rejudecare, rezulta ca efectiv aceștia sunt de acord și nu contestă atribuirea către petenți a imobilului așa cum a fost propus de domnul expert tehnic judiciar Mircea Boitor (era evident deoarece varianta corespundea întru-totul cu ceea ce acest parat a vândut!) -prin Răspunsul la Raportul de expertiză extrajudiciara depus la data de 31 august 2010 -fila 40 dosar fond rejudecare, rezulta ca " a acceptat și și-a însușit documentația cadastrală vizată de OCPI cu nr. 32302/14.05.2007" - documentație cadastrală în care variantele de partajare sunt identice- pentru ușurința verificării depune atât planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire vizat de OCPI cu nr. 32302/14.05.2007, (de care face vorbire paratul) cât și același plan efectuat de expert autorizat Boitor Mircea. Toate documentațiile cadastrale de-a lungul a 5 ani au fost suportate exclusiv de către reclamanti.

Practic, paratul, deși era obligat să respecte Hotărârea Consiliului Local nr. 644/2007" -propria sa hotărâre, acesta a încercat să întârzie realizarea drepturilor legale ale reclamantilor prin conduita sa ostentativă. Aceasta afirmație este susținută prin prisma actelor depuse, inclusiv prin depunerea recursului, iar în fața instanței de fond în rejudecare prin răspunsul acestuia la interogatoriu. Răspunsul la interogatoriu reprezintă o ofensă atât pentru instanța cât și pentru ei, contribuabil, justițabili. Din prisma acestora sunt aplicabile disp. Art 225 Cod procedura civilă, respectiv instanța având posibilitatea să considere ca acest parat a refuzat, fără motive temeinice (spun ei cu intenție) să răspundă practic la întrebările adresate. Acest comportament al paratului Statul român prin consiliul local justifică pe deplin acordarea integrală a cheltuielilor de judecată efectuate în cadrul acestui proces.

Singura modalitate de a sancționa acest comportament culpabil și evident jignitor al paratului este obligarea la plata cheltuielilor de judecată. Este inadmisibil ca o autoritate publică să aibă un asemenea comportament, să vândă un bun, să încaseze prețul -pentru un imobil ca și cum acesta ar fi imobil de sine stătător, apoi să împiedice ieșirea din indiviziune exact în aceeași formă, cu nerespectarea propriei sale hotărâri. Considera ca pentru a își obține drepturile nu trebuie să se milogească în fața lucrătorilor din administrația publică, nu trebuie să își cerșească drepturile -trebuie și doresc ca prin forța justiției să obțină exact ceea ce li se cuvine-nimic mai mult!

Prin prisma art. 1 Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a drepturilor omului "Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale" - considera ca acest parat a ignorat în mod intenționat drepturile lor și cu rea voință a încercat să amâne realizarea drepturilor acestora. Paratul face ca acest principiu invocat anterior să reprezinte pentru el un principiu desuet!

Pentru aceste considerente, solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată și precizată.

Instanța a încuviințat proba cu înscrisurile depuse la dosar.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Prin contractul de vânzare-cumpărare de la filele 20-22, reclamantii au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Cluj-Napoca str. Berăriei nr 5-7, denumit apartamentul nr. 5-înscris în C.F. 176267 Cluj, cu nr. Top. 114/8/1 A/, asupra părților indivize înscrise în C.F. col. 138736 Cluj, precum și asupra cotei de 364/660 parte înscris în C.F. 155074 Cluj, cu nr. Cadastral 5819/1-în natură teren, curte, str. Berăriei nr. 5-7.

Imobilul ce a făcut obiectul acestuia a fost dobândit de către vânzătorii Jurian Tudor Mihai și soția, prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 550/2002, contractul având nr. 130/19.12.2005. (f 18-19) Obiectul acestuia era un imobil, situat în str. Berăriei nr. 5, cu suprafața utilă de 96,85 mp, și teren în indiviziune în suprafață de 494 mp. Spațiul este înscris în C.F. col. 138736 și cf. individual nr. 138737, nr Top. 11478/1 A/, și terenul înscris în C.F. 19343, cu nr. Topografic 11478/2/1 (actual 155074 N, cu nr. Cadastral 5819/1).

În baza Legii 550/2002, imobilul a fost evaluat propus pentru vânzare ca un imobil de sine stătător-fără să fi în indiviziune.

Anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică dintre Consiliul Local și soții Jurian, s-au efectuat documentații cadastrale de dezmembrare a imobilelor. După cum rezultă din hotărârea nr. 644/30 octombrie 2007, pârâul Consiliul Local

și-a însușit partajarea exact în forma în care s-a solicitat prin prezenta acțiune. Partajarea nu s-a putut efectua însă, deoarece în cartea funciară colectivă existau și părțile de rd. 1 și 2.

Conform notei depuse la data de 24 iunie 2010 de către expertul tehnic judiciar Boitor Mircea, "Varianta de partajare prezentată respectă contractul de vânzare-cumpărare întocmit de către Consiliul Local Cluj și Hotărârea Consiliului Local nr. 644/2007" (f.35).

Această variantă de partajare este identică atât cu raportul de evaluare ce a stat la baza stabilirii prețului de vânzare-comparare, cât și cu documentațiile cadastrale efectuate ulterior, documentații ce au fost însușite prin hotărârea Consiliului Local nr. 644/30 octombrie 2007. Astfel, imobilul lor este exact același, iar suprafața și forma terenului identice.

Potrivit raportului de expertiză efectuat de expert tehnic judiciar Boitor Mircea, imobilul denumit apartamentul nr. 5 este de fapt o casă de sine stătătoare, un corp de clădire total individual cu curtea aferentă.

Poziția parafului Consiliul Local din întâmpinarea depusă la fila 88 dosarul de fond, înainte de rejudecare, este în sensul că efectiv acesta este de acord și nu contestă atribuirea către petenți a imobilului așa cum a fost propus de domnul expert tehnic judiciar Mircea Boitor, dar prin Răspunsul la Raportul de expertiză extrajudiciară depus la data de 31 august 2010-fila 40 dosar fond rejudecare, rezulta că "a acceptat și și-a însușit documentația cadastrală vizată de OCPI cu nr. 32302/14.05.2007"- documentație cadastrală în care variantele de partajare sunt identice, potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire vizat de OCPI cu nr. 32302/14.05.2007) și același plan efectuat de expertul autorizat Boitor Mircea.

După cum în mod just au subliniat reclamantii, paratul, deși era obligat să respecte Hotărârea Consiliului Local nr. 644/2007 -propria sa hotărâre, acesta a încercat să întârzie realizarea drepturilor legale ale reclamantilor prin conduita sa ostentativă culminând cu răspunsul acestuia la interogatoriu.

Acesta justifică într-adevăr aplicarea art. 225 Cod procedură civilă, deoarece pârâtul se poate spune că a refuzat neintemeiat să răspundă explicit întrebărilor ce i-au fost adresate, iar la întrebarea a doua nici măcar nu s-a deranjat să răspundă.

După cum în mod corect au apreciat reclamantii, este inadmisibil ca o autoritate publică să aibă un asemenea comportament, să vândă un bun, să încaseze prețul pentru un imobil ca și cum acesta ar fi imobil de sine stătător, apoi să împiedice ieșirea din indiviziune exact în aceeași formă, cu nerespectarea propriei sale hotărâri. Comportamentul abuziv al pârâtului nu este o noutate pentru instanță, el fiind manifestat în mod constant, impunându-se în mod cert cenzurarea acestuia în mod corespunzător.

Pe bună dreptate au considerat petenții că pârâtul a nesocotit flagrant prevederile art. 1 Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a drepturilor omului potrivit cărora "Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale".

Instanța reține că potrivit art. 728 C.civ., nimeni nu poate fi obligat să rămâne în indiviziune.

Având în vedere cele menționate mai sus, dispozițiile art.728 din Codul civil și ale art. 673 indice 4 Cod pr.civilă, art. 33-34 din Legea nr. 7/1996, concluziile de specialitate ale expertului judiciar, poziția inconsecventă a pârâtului, inclusiv modalitatea acestuia de a răspunde la interogatoriul administrat, instanța apreciază că cererea dedusă judecătii este întemeiată, impunându-se admiterea ei așa cum a fost formulată și precizată și în consecință sistarea stării de indiviziune asupra imobilelor teren și construcții situate în Cluj Napoca str. Berăriei nr.5-7 înscrise în C.F. 138736 Cluj (colectivă), cu nr. Top. 11478/1, 155074N, cu nr. Cadastral 5819/1, conform raportului de expertiză efectuat de ing. Boitor Mircea, depus în rejudecare, înscrierea în C.F.nou a imobilului în favoarea petenților Mureșan Dan Adrian și soția Mureșan Livia-cota de $\frac{3}{4}$ parte ca bun comun și Oleleu Ioan și soția Oleleu Ana Măria în cota de $\frac{1}{4}$ parte astfel: cu nr. Top. 11478/1/1 Casă din cărămidă pe fundație din piatră și beton, acoperiș tip șarpantă, învelitoare din țiglă, compusă din 1 bar, 1 depozit, antreu, 4 ateliere cu Sut -98,19 mp S constr.130 mp, și teren, cu nr. Cadastral 5819/1/1 teren curte -364,0 mp.

În temeiul art. 274 C. proc. civ., pârâtul va fi obligat la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 9008,39 Ron, reprezentând onorariu avocațial, potrivit înscrisurilor de la filele 54-58 din moment ce acesta a căzut în pretenții.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

66

Admite cererea precizată formulată de reclamantii Mureșan Dan Adrian, Mureșan Livia, ambii cu domiciliul în Cluj-Napoca str. Putna nr. 3, apt. 16, jud. Cluj, Oleleu Ioan, Oleleu Ana Măria, ambii cu domiciliul în Cluj-Napoca str. Aleea Herculana nr. 3, apt. 13, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâții Fălăuș Anamaria Diana cu domiciliul în Cluj-Napoca str. Berăriei nr. 7, apt. 4, jud. Cluj, Federica Ionel, Federica Rodica, ambii cu domiciliul în Cluj-Napoca str. Berăriei nr. 5-7, apt. 3, jud. Cluj. Statul Român prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moților nr. 1-3, jud. Cluj și în consecință:

Dispune sistarea stării de indiviziune asupra imobilelor teren și construcții situate în Cluj-Napoca str. Berăriei nr. 5-7 înscrise în C.F. 138736 Cluj (colectiva), cu nr. Top. 11478/1, 155074N, cu nr. Cadastral 5819/1, conform raportului de expertiză efectuat de ing. Boțor Mircea.

Dispune înscrierea în C.F. nou a imobilului în favoarea petenților Mureșan Dan Adrian și soția Mureșan Livia-cota de 3/4 parte ca bun comun și Oleleu Ioan și soția Oleleu Ana Maria în cotă de 1/4 parte astfel: cu nr. Top. 11478/1/1 Casă din cărămidă pe fundație din piatră și beton, acoperiș tip șarpantă, învelitoare din țiglă, compusă din 1 bar, 1 depozit, antreu, 4 ateliere cu Sut -98,19 mp S constr.130 mp, și teren, cu nr. Cadastral 5819/1/1 teren curte -364,0 mp.

Obligă pârâțul Statul Român prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca la plata cheltuielilor de judecată în quantum de 9008,39 Ron, reprezentând onorariu avocațial.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare.

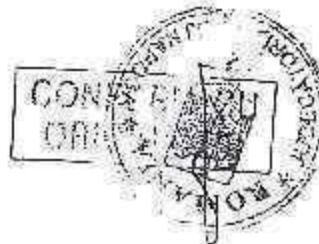
Pronunțată în ședința publică din 13.10.2010.

(degradarea imobilului)

JUDECATOR
SIMONA IUGA

GREFIER
CARMEN OLTEAN

red SI/ dact SI/ 26.11.2010



scrisă motive subiective

de procesul este pârâți judecătorești

- Of. de cadastru -

RAPORT

J-06.10.10.

DE

EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ

Basarab 5111/24/2010
rect. Mureşan

Subsemnatul ing. Mircea Boitor, expert tehnic judiciar, la solicitarea beneficiarului MUREŞAN DAN ADRIAN și sofa MUREŞAN LIVIA am întocmit raportul de expertiză tehnică extrajudiciară cu urmatorul obiectiv:

OBIECTIVUL EXPERTIZEI

1. Identificare imobil înscris în CF 138736, 138737, Nr. TOPO 11478/1 și

CF 155074 N,

NR. TOPO 11478/2/1,

NR. CAD 5819/1,

CF 155075 N

NR. TOPO 11478/2/2

NR. CAD 5819/2

2. Dezmembrare imobil CF 138736, 138737, Nr. TOPO 11478/1

CF 155074 N,

NR. TOPO 11478/2/1,

NR. CAD 5819/1,

CF 155075 N

NR. TOPO 11478/2/2

NR. CAD 5819/2

3. Sistarea stării de indiviziune asupra imobilului:

- Teren nr. TOPO 11478/2/1

nr. TOPO 11478/2/2

CF 155074N;

CF155075N

- Construcții nr. TOPO 11478/1;

CF 138736; CF138737

4. Propunere de înscriere în CF a imobilelor nou create în urma sistării stării de indiviziune pe numele proprietarilor tabulari identificați.

68


34

DEFĂȘURAREA EXPERTIZEI

Se identifică imobilul situat pe str. Berăriei nr. 5 - 7 cu următoarea descriere:

Nr. TOPO 11478; CF nr. 138736

Casă din cărămidă pe fundații din piatră și beton, acoperiș tip șarpantă, învelitoare din țiglă cu 5 apartamente, având ca p.i.c. terenul, poarta, fațadele, intrarea la pod, podul, învelșitoarea, gardul, instalațiile principale de apă, gaz, canalizare și electricitate

și teren - 326 mp

PROPRIETARI:

- Asupra ap. Nr. 5 MURESAN DAN ADRIAN

și soția

MURESAN LIVIA

ca bun comun în cota de $\frac{3}{4}$ p.

OLELEU IOAN

și soția

OLELEU ANA-MARIA

Ca bun comun în cota de $\frac{1}{4}$ p.

Se constata:

Imobilul descris mai sus este format din 2 corpuri de cladire independente, cu structuri de rezistenta individuale, situate paralel la distanta de :

- 5,80 m la strada Berariei
- 15,0 m la fatada posterioara spre Biserica Reformata

Cele 2 corpuri de cladire cuprind în componenta lor 5 apartamente astfel:

CORP I - Ap. 5

CORP II - Ap. 1-4

Initial, la înscrierea lor în CF. nr. 19.343 CLUJ, cele 2 corpuri au fost evidentiante distinct sub nr. SER A + 4

CORP I - strada Berariei nr. 3 - 5

CORP II - strada Berariei nr. 7

Sub nr. Topo unic 11478

și teren 278 stj.

69

28

În urma comasării adreselor administrative și a dezmembrării nr. Topo 11478 – 278 stj (1001 mp) în 2 numere topo distincte astfel:

- Nr. TOPO 11478/1 – teren cu construcție – 326 mp
- Nr. TOPO 11478/2 – teren cu construcție și grădină – 675 mp.

Cele 2 corpuri de clădire (CORP I și CORP II) se înscriu sub nr. Topo 11478/1 în CF nr. 138736 nou creată, iar terenul liber în suprafață de 675 mp se reînscrie sub nr. Ser A + 13 în același CF 19343, ambele imobile reprezentând proprietatea tabulară a STATULUI ROMÂN.

Pentru imobilul care cuprinde în componența sa cele 2 corpuri de clădire și teren în suprafață de 326 mp s-a creat un CF COLECTIV nr. 138737 în care sunt precizate apartamentele componente cu p.i.c. aferente și proprietari tabulari.

CORP I care cuprinde în totalitatea suprafeței ap. Nr. 5, a fost creat un CF individual un CF. Nr. 176.267

CF. 176267 CLUJ

Nr. Topo
11478/1/V

Ap. Nr. 5 str. Berărici nr. 5 – 7 compus din 1 hol, 1 depozit, 1 antreu, 4 ateliere cu:

$S_{UT} = 98,10 \text{ mp.}$

$P.I.C. = 39,77\%$

înscrise în CF COLECTIV nr. 138.736

PROPRIETAR: MUREȘAN DAN ADRIAN
și soția

MUREȘAN LIVIA

Ca bun comun în cotă de 3/4p.

OLELEU IOAN

și soția

OLELEU ANA – MARIA

Ca bun comun în cotă de 1/4p.

P.I.C. ale apartamentului nr. 5 sunt aferente terenului în suprafața de 326 mp, podului, accesul la pod, pivnița, învelitoare din tigla, împrejmuire, racorduri principale de apă, gaz, canalizare, curent electric, parte componenta ale CORP I și CORP II de clădire.

Prin sistarea stării de indiviziune se propune:

Individualizarea CORPULUI I (ap. nr. 5) de clădire, atribuirea suprafeței de teren aferente, a podului, a bransamentului de canalizare și apă, a împrejuririi

33

și a poții de acces, conform cotelor părți indivize înscrise în CF 176267 - 39,77/100.

Cele 2 ciopruir de clădire sunt ușor partajabile datorită funcționalității independente a fiecărui corp de clădire.

Proprietarii tabulari ai corpului I (ap. nr. 5) renunță la P.I.C din corpul II (ap. 1 - 4) de clădire, respectiv la accesul la pivniță și pivniță, accesul la pod și podul corpului I, bransamentele de gaz, curent electric, împrejurimi.

Nr. TOPO 11478/1 - teren 326 mp.
SUPR CONSTR. CORP II (ap. 1 - 4) - 196 mp
SUPR CONSTR. CORP I (ap. 5) - 130 mp
TOTAL - 326 mp

Teren aferent CORP I, conform C.P.I. - 39,77/100 din total teren de 326 mp.
Teren aferent CORP I (Ap. 5) = 130 mp.

SISTAREA STĂRII DE INDIVIZIUNE ASUPRA CONSTRUCȚIEI.

NR. CF. 138.763

Nr. TOPO 11478/1, str. Berăriei nr. 5 - 7

Casă din cărămidă, pe fundații din piatră și beton. Acoperiș tip șarpantă, învelitoare din țiglă cu 5 apartamente având P.I.C. - terenul, poarta, fațadele, intrarea la pod, podul, gardul, instalațiile principale de apă, gaz, canalizare, curent electric

și TEREN - 326 mp.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Nr. TOPO 11478/1/1 strada Berăriei nr. 5...

Teren de construcții - 130 mp

CORP I

Casă din cărămidă, pe fundații din piatră și beton, acoperiș șarpantă, învelitoare din țiglă cu 1 apartament cu $S_{UR} = 98,10$ mp.

Nr. TOPO 11478/1/2

Teren cu construcții - 196 mp.

CORP II

Casă din cărămidă, pe fundații din piatră și beton, acoperiș șarpantă, învelitoare țiglă, compusă din 4 apartamente, având ca părți indivize comune între apartamentele ce compun CORPUL II (ap. 1 - 4) împrejurirea, poarta, scara de

71

acces la pod, podul, pivnița, instalația principală de apă, gaz, canalizare, curent electric.

Părți indivize comune între CORPUL I (ap. 5) și COPRUL II (ap. 1-4)
bransamentele de apă și canalizare
P.I.C. CORP I - 39,77/100
CORP II - 60,23/100

SISTAREA STĂRII DE INDIVIZIUNE ASUPRA TEREN
ÎN SUPRAFATĂ DE

Se identifica terenul situat pe strada Berariei nr. 5 - 7 astfel:

CF nr. 155074N din CF nr. 19343
Nr. TOPO 11478/2/1
Nr. CADASTRU 5819/1 SUPRAFATA 660 mp.

CF nr. 155075N din CF nr. 19343
Nr. TOPO 11478/2/2
Nr. CADASTRU 5819/2 SUPRAFATA 15 mp.

PROPRIETAR:
STATUL ROMÂN - 296/660 mp în administrația operativă a
CONSILIULUI LOCAL CLUJ NAPOCA

Asupra 364/660 p.
MUREȘAN DAN ADRIAN
și soția
MUREȘAN LIVIA
ca bun comun în cota de $\frac{3}{4}$ p.

OELEU IOAN
și soția
OELEU ANA - MARIA
ca bun comun în cota de $\frac{1}{4}$ p.

Terenul mai sus precizat are categoria de folosință - curte -, nu este ocupat de construcții sau conducte subterane sau suprațerane.

41

Cota de 364/660 parte a fost dobandita de reclamanti prin **CONTRACTUL DE VANZARE - CUMPARARE nr. 130/19.12.2005** incheiat intre cumparatori si **CONSILIUL LOCAL CLUJ** avand ca obiect:

I. Spatiul comercial

(Ap. nr. 5 situat in CORP I), cu suprafata aferenta de teren de 130 mp.
Nr. TOPO 11478/1/V, CF. Nr. 138736, 138737.

TEREN CURTE

In suprafata de 364/660 p.
Nr. TOPO 11478/2, Nr. CF 19343

TOTAL SUPRAFATA TEREN LIBER - 364/660 p.

Prin expertiza cadastrala efectuata de reclamanti si insusita de **CONSILIUL LOCAL CLUJ**, terenul cu nr. Topo 11478/2 in suprafata de 675 mp se dezmembreaza in 2 parcele carora li se atribuie nr. cadastrale astfel:

Nr. CAD 5819/1 - 660 mp - CF 155074 N

Nr. CAD 5819/2 - 15 mp - CF 155075 N

Terenul cu nr. CAD 5819/1, 5819/2 sunt adiacente celor 2 copruri de cladire **CORP I** si **CORP II**.

Se propune sistarea stării de indiviziune asupra apreecelelor în suprafata totală de 675 mp prin atribuirea lor celor 2 copruri de constructie conform folosinței faptice și convenției părților astfel:

TEREN nr. CAD 5819/1 - 660 mp

Se dezmembrează în

TEREN nr. CAD 5819/1/1 - 364 mp aferent **CORPULUI I** (ap. 5)

Se atribuie reclamantilor conf. cotei de 364/660 p.

TEREN nr. CAD 5819/1/2 - 296 mp aferent **CORPULUI II** (ap. 1 - 4)

Se atribuie pârâșilor conf. cotei de 296/660 p.

TEREN nr. CAD 5819/2 - 15 mp

Se atribuie pârâșilor - proprietari tabulari

42

I SISTAREA STĂRII DE INDIVIZIUNE
Asupra terenurilor topo 11478/2 – 675 mp

Nr. CAD 5819/1 – 660 mp

Nr. CAD 5819/2 – 15 mp.

Se dezmembrează terenul cu nr. CAD 5819/1 – 660 mp în 2 parcele:

Nr. CAD 5819/1/1 – 364 mp

Nr. CAD 5819/1/2 – 296 mp.

Terenul cu nr. CAD 5819/1/1 – 364 mp se atribuie reclamantilor fiind
adiacent CORP I (ap. nr. 5) aflat în proprietatea reclamantilor.

Terenul cu nr. CAD 5819/1/2 – 296 mp

Terenul cu nr. CAD 5819/2 – 15 mp.

se atribuie părților vechilor proprietari STATUL ROMÂN în administrația
CONSILIULUI LOCAL CLUJ.

EXPERT TEHNIC JUDICIAR,

ing. BOITOR MIRCEA



7h

49

II. **SISTAREA STĂRII DE INDIVIZIUNE**
Asupra terenurilor topo 11478/2 - 675 mp

Nr. CAD 5819/1 - 660 mp
Nr. CAD 5819/2 - 15 mp.

Se dezmembrează terenul cu nr. CAD 5819/1 - 660 mp în 2 parcele:

Nr. CAD 5819/1/1 - 364 mp
Nr. CAD 5819/1/2 - 296 mp.

Terenul cu nr. CAD 5819/1/1 - 364 mp se atribuie reclamantilor fiind adiacent CORP I (ap. nr. 5) aflat în proprietatea reclamantilor.

Terenul cu nr. CAD 5819/1/2 - 296 mp,
Terenul cu nr. CAD 5819/2 - 15 mp,
se atribuie părților vechilor proprietari STATUL ROMÂN în administrația CONSILIULUI LOCAL CLUJ.

EXPERT TEHNIC JUDICIAR,

ing. BOITOR MIREA



CONCLUZII

1. Sistarea stării de indiviziune asupra construcțiilor

Nr. TOPO 11478/1 Nr. CF. 138.736

Construcțiile înscrise în CF 138.736 sunt formate din 2 corpuri de clădire distincte independente structural și funcțional.

CORP I – cuprinde în perimetrul construit ap. nr. 5 cu $S_{UT} = 98,10$ mp și suprafață construită = 130,0 mp

CORP II – cuprinde în perimetrul construcției ap. 1 – 4, suprafață construită = 196,0 mp

Se propune dezmembrarea nr. topo 11478/1 conform suprafeței de teren ocupate de cele 2 corpuri de clădire, astfel:

CORP I – Nr. TOPO 11478/1/1 – 130 mp

Ap. 5 TEREN CU CONSTRUCȚIE

PROPRIETARI:

MUREȘAN DAN ADRIAN și soția MUREȘAN LIVIA ca bun comun în cotă de $\frac{3}{4}$ p.

OLELEU IOAN și soția OLELEU ANA-MARIA ca bun comun în cotă de $\frac{1}{4}$ p.

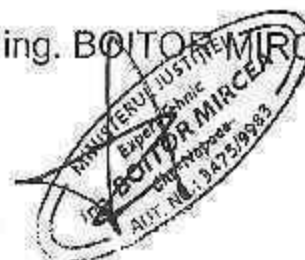
CORP II – NR. TOPO 11478/1/2 – 196 mp

Ap. 1 – 4

PROPRIETARI: vechii proprietari de CF.

EXPERT TEHNIC JUDICIAR,

ing. BOITOR MIRCEA



17

**CALCULUL COTELOR PĂRȚI INDIVIZE ASUPRA
CONSTRUCȚIEI CORP II ALE AP.1-4 CE COMPUN IMOBILUL CII**

SITUAȚIA ACTUALA

Nr.ap.	Nr.CF	Nr.TOPO	C.P.I.	S _{UT}	PROPRIETAR
1	138737	11478/1/I	11,25/100	27,76 mp	STATUL ROMÂN În administrația CONSILIULUI LOCAL CLUJ
2	138737	11478/1/II	17,01/100	41,95 mp	STATUL ROMÂN În administrația CONSILIULUI LOCAL CLUJ
3	139384	11478/1/III	15,19/100	37,47 mp	FEDERIGA RODICA FEDERIGA IONEL ca bun comun
4	155424	11478/1/IV	16,78/100	41,38 mp	FALAU ANAMARIA DIANA ca drept de cumpărare
TOTAL			60,23/100	148,56	

EXPERT TEHNIC JUDICIAR,

ing. BOITOR MIRCEA



77

46

**CALCULUL COTELOR PĂRȚI INDIVIZE ASUPRA
CONSTRUCȚIEI CORP II ALE AP.1-4 CE COMPUN IMOBILUL CII**

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Nr.ap.	Nr.CF	Nr.TOPO	C.P.I.	S _{UT}	PROPRIETAR
1	138737	11478/1/2/I	18,69/100	27,76 mp	STATUL ROMÂN În administrația CONSILIULUI LOCAL CLUJ
2	138737	11478/1/2/II	28,24/100	41,95 mp	STATUL ROMÂN În administrația CONSILIULUI LOCAL CLUJ
3	139384	11478/1/2/III	25,22/100	37,47 mp	FEDERIGA RODICA FEDERIGA IONEL ca bun comun
4	155424	11478/1/2/IV	27,85/100	41,38 mp	FALAUȘ ANAMARIA DIANA ca drept de cumpărare
TOTAL			100/100	148,56	

Cotele părți indivize/ap. au fost recalculat după excluderea Ap. 5 din componența CORP II de clădire. Părțile indivize comune ale ap. 1 - 4, scara de acces pod, scara de acces pivniță, pivnița, învelitoarea, împrejmuirea, racordări de apă, gaz, canalizare, curent electric.

EXPERT TEHNIC JUDICIAR,

ing. BOITOR MIRCEA



47

**CALCULUL COTELOR PĂRȚI INDIVIZE ASUPRA
CONSTRUCȚIEI CORP II ALE AP.1-4 CE COMPUN IMOBILUL CII**

SITUAȚIA ACTUALA

Nr.ap.	Nr.CF	Nr.TOPO	C.P.I.	S _{UT}	PROPRIETAR
1	138737	11478/1/I	11,25/100	27,76 mp	STATUL ROMÂN În administrația CONSILIULUI LOCAL CLUJ
2	138737	11478/1/II	17,01/100	41,95 mp	STATUL ROMÂN În administrația CONSILIULUI LOCAL CLUJ
3	139384	11478/1/III	15,19/100	37,47 mp	FEDERIGA RODICA FEDERIGA IONEL ca bun comun
4	155424	11478/1/IV	16,78/100	41,38 mp	FALAUȘ ANAMARIA DIANA ca drept de cumpărare
TOTAL			60,23/100	148,56	

EXPERT TEHNIC JUDICIAR,

ing. BOITOR MIRCEA



Handwritten signature and initials.

PROPUNERE DE ÎNSCRIERE ÎN C.F.

Nr.CF	Nr.TOPO	DESCRIEREA	SUPRAF.	PROPRIETARI
Nr. NOU	11478/1/1	Str.Berăriei nr.5 Casă din cărămidă pe fundație din piatră și beton, acoperiș tip șarpantă, învelitoare din țiglă, compusă din: 1 bar, 1 depozit, antreu, 4 ateliere cu S _{UT} = 98,10 mp S _{CONSTR.} = 130,0 mp și TEREN	130,0 mp	MUREȘAN DAN ADRIAN și soția MUREȘAN LIVIA ca bun comun în cotă de $\frac{3}{4}$ p. OLELEU IOAN și soția OLELEU ANA-MARIA ca bun comun în cotă de $\frac{1}{4}$ p.
	NR.CAD. 5819/1/1	Teren, curte	364,0 mp	

NOTĂ:

CF. Nr. 176267 SE SISTEAZĂ DIN LIPSĂ IMOBIL

EXPERT TEHNIC JUDICIAR,

ing. BOITOR MIRCEA



PROPUNERE DE ÎNSCRIERE ÎN C.F.

Nr.CF	Nr.TOPO	DESCRIEREA	SUPRAF.	PROPRIETARI
Nr. NOU	11478/1/1	Str.Berăriei nr.5 Casă din cărămidă pe fundație din piatră și beton, acoperiș tip șarpantă, învelitoare din țiglă, compusă din: 1 bar, 1 depozit, antreu, 4 ateliere cu S _{UT} = 98,10 mp S _{CONSTR.} = 130,0 mp și TEREN	130,0 mp	MUREȘAN DAN ADRIAN și soția MUREȘAN LIVIA ca bun comun în cotă de 3/4 p. OLELEU IOAN și soția OLELEU ANA-MARIA ca bun comun în cotă de 1/4 p.
	NR.CAD. 5819/1/1	Teren, curte	354,0 mp	

NOTĂ:

CF. Nr. 176267 SE SISTEAZĂ DIN LIPSĂ IMOBIL

EXPERT TEHNIC JUDICIAR,

ing. BOITOR MIRCEA



81

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2754 din 05.07.2018
în scopul: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA (CUI RO 4305857) prin D.P.M.E.P. cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Motilor , nr. 1-3, nr. 2, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr.310136 din 28.06.2018.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Berariei, nr.7 sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 284628, nr. cadastral: 284628 municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr.3611 în data de 11.01.2018. și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca " faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr.737/18.07.2017 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent

PUG / _____ ; 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,

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 proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

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

Servituti de utilitate publică: - nu este cazul

Alte restrictii: imobilul este situat în zona arheologic protejată a municipiului Cluj Napoca.

Imobilul nu este pe lista monumentelor istorice sau ale naturii dar este în zona de protecție arheologică.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: - teren

UTR= RrM4

Destinația zonei: Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă,

situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

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

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate
- (c) pierderea înfățișării curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acestora
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent.

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

Situațiile în care:

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

parcela în înțeles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos
configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament
vor fi reglementate urbanistic prin PUD

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.

PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servitiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

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

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

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

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

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

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

Încadrat în zona de impozitare "B" conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se afla imobilul:

La recepția lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deseuri rezultate din demolare/construire.

3. REGIMUL TEHNIC:

S = 296 mp

UTR=RrM4

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- (e) să aibă formă regulată

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

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

- (a) În situațiile în care există aliniere unitară (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate
- (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament
- (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în caz în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

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

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

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

În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R.

(c) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

(d) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuiele lise pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

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

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

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

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Art 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 45%

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

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

POT maxim = 50%.

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

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

POT maxim = 60%

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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

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

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,4.

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

CUT maxim = 1,8.

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

CUT maxim = 2,4

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTARILOR

Se solicita "informare" .

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Emil Boc



SECRETAR,
Aurora Poșca

ARHITECT - ȘEF,
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE:
an. expert. Ligia Subțirică

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

ȘEF SERVICIU,
Sanda Spîroiu

Inspector principal, Carmen Cotofan
Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: **scutit** lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

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

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct**.

Șef serviciu,

Raport de evaluare

Teren

Str. Berariei nr.7, ap.4, Cluj -Napoca



Proprietar: STATUL ROMAN, in administrarea operativa a CONSILIULUI LOCAL CLUJ-NAPOCA

Destinatar: FALAUS ANAMARIA DIANA

Client: FALAUS ANAMARIA DIANA

FEBRUARIE 2017

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, proprietarului si al destinatarului

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Giurgiu Iuliana
Legitimatie ANEVAR	Nr. 12914
Parafa	Nr. 12914 – valabilă 2016
Firma	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Cluj Napoca ▪ Strada Calsului nr.38 ▪ Telefon: 0744.479204

2. CLIENT	Persoană fizică FALAUS ANAMARIA DIANA
Adresa	Str. Berarie nr.7, ap.4
DESTINATARUL RAPORTULUI	FALAUS ANAMARIA DIANA

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ, adresa	Teren 296 mp STR. BERARIE NR.7
Proprietar	Statul Roman in administrarea Consiliului local Cluj-napoca

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA a terenului	192 635 lei
Valoarea nu conține TVA	

5. TIP DE VALOARE	Valoarea de piata conform Standardul de evaluare ANEVAR EDIȚIA 2016
SCOPUL EVALUĂRII	Estimării valorii de piata a proprietatii teren in vederea vanzarii, respective cumpararii
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	17.02.2017
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,5194 LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Giurgiu Iuliana la data de 12.12.2016
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Conform Extras de carte funciara, teren str. Berariel nr.7, nr.284628, nr. Cad. 284628, suprafata teren 296 mp, drept de proprietate Statul Roman, in administrarea operativa a Consiliului Local Cluj-Napoca. Act aditional de inchiriere nr.4 la contractul de inchiriere nr. 127003 din

		31.07.2008, nr. Act 328320/451/28.07.2016, între Municipiul Cluj- <i>napoca</i> și Falaus Anamaria Diana , obiectul actului aditional-citat "constituie obiect al prezentului contract de inchiriere suprafata de 82,44 mp , aflat in indiviziune, reprezentand teren curte aferent imobilului situat in municipiul Cluj <i>Npoca</i> , str. Berariei nr.7, ap.4, identificat cu nr. Cadastral 284628, nr.topo 11478/2."
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat de ANCPI-OCPI CLUJ. Extras de carte funciara, teren str. Berariei nr.7, nr. 284628, nr. Cad. 284628, suprafata teren 296 mp, drept de proprietate Statul Roman, in administrarea operativa a Consiliului Local Cluj- <i>Napoca</i> . Sarcini nu sunt.
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Proprietatea este formata din teren imprejmuit atasat la casa, cu destinatie rezidentiala, regim inaltime Parter. - Terenul este proprietatea Statul Roman, in administrarea operativa a Consiliului Local Cluj- <i>Napoca</i> . -Casa este proprietatea d-nei Falaus Anamaria Diana conform Extras carte funciara nr. 285024-C1-U4, Cluj- <i>Napoca</i> , str. Berariei nr.5-7, et.P, ap.4, nr. Cad. 285024-C1-U4
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	DESCRIERE ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea imobiliara este situata in zona semicentrala, la intersectia dintre str.Plopilor și str. Berariei. Zona preponderant rezidentiala cu case, blocuri, cluburi, facultati, agrement, parcul central, bancl, spitale etc. Zona este atractiva din punct de vedere investitional, dar cu restrictii urbanistice, zona destinata restructurarii conform PUG – RrM4-Parcelar riveran arterelor de importanta locala, destinat restructurarii.Zona mixta cu regim de construire deschis. In zona se construiesc un ansamblu de blocuri cu spatii comerciale cu destinatie de mall, pe parcele comasate.Proprietatea este aproape de arterele autosi dispune de toate facilitatile urbane.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: CaleaManastur, Splaiul Independentei etc
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Zona dotata cu toate facilitatile edilitare ale municipiului.
	UTILITAȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>da</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>da</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>da</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>da</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>da</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>da</i>
	AMBIENT	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referința de amplasare a proprietatii, zona semicentrala a municipiului, cu toate facilitatile urbane, instalatii edilitare, strazi asfaltate, mijloace de transport in comun, zone agrement, scoli, gradinite, facultati, spatii comerciale etc
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
	AMPLASAMENT	Teren str. Berariei nr.7

ANUL PIF	-
LOCUIŢE PE PALIER	-
CARACTERISTICI teren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren cu forma neregulată, suprafața plană. Front la str. Berariei 18 ml, la str. Plopilor 31 ml
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu e cazul
CONCLUZIE PRIVIND IMOBILUL EVALUAT	<p>Terenul este situat într-o zonă atractivă cu toate facilitățile edilitare în apropiere. Terenul Nu PREZINTĂ INTERES SINGULAR DOAR ÎN CAZUL COMASĂRII MAI MULTOR PARCELE astfel încât să fie îndeplinite condițiile din PUG: -RrM4, pct. 4. Caracteristicile parcelelor: Suprafețe, forme, dimensiuni</p> <p>Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) să aibă front la stradă – condiție îndeplinită b) lungimea frontului la stradă să fie ≥ 18 m- condiție îndeplinită c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă- condiție îndeplinită d) suprafața să fie \geq cu 500 mp - condiție îndeplinită e) să aibă forma regulată - condiție îndeplinită
11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a aduce venituri, localizare, dotări, caracteristicile investitorilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, de tipul de finanțare, durata de rambursare, și rata dobânzilor etc. În acest caz proprietatea este de tip rezidențial. Deși amplasamentul este foarte bun proprietatea nu atrage interes datorită formei și suprafeței mici de teren. ▪ Suprafața proprietății terenului cu construcții este de 492 mp (conform CF 285024 și CF 284628, din măsurătorile segmente Anexa 1 CF284628 502mp). ▪ Conform PUG. Zona RrM4- Zona destinată restructurării, Utilizări admise: funcțiuni mixte, incluzând locuințe colective, cu spații de interes public la parter, activități administrative. Utilizări interzise: locuire tip individual. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni: lungimea frontului la stradă să fie ≥ 18 ml, adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, suprafața să fie \geq cu 500 mp, să aibă forma regulată. , NU SUNT ÎNDEPLINITE CUMULATIV. ▪ Având în vedere condițiile mai sus menționate din PUG, proprietatea nu prezintă interes investițional doar în cazul în care se achiziționează mai multe parcele învecinate. Din acest motiv cererea de proprietate de acest tip, este mică. Oferta de proprietate imobiliară de acest tip este limitată. . Totuși se poate previziona o cerere mai mare în zona de astfel de proprietate cu condiția de vânzare a mai multor proprietate învecinate astfel încât să formeze parcele cu forma regulată, și să se încadreze în condițiile PUG.
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă preponderant rezidențială în restructurare, ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare (restructurare) ▪ Din punct de vedere economic: zonă în dezvoltare
OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mică
CEREREA DE PROPRIETĂȚI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medie

SIMILARE	
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ In favoarea vanzatorilor
CEA MAI BUNA UTILIZARE	▪ CMBU a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele criterii: ▪ <u>permisibila legal</u> – conform reglementarilor PUG pe acest teren nu se poate construi. ▪ <u>posibila fizica</u> – conform PUG nu este parcela construibila datorita formei, suprafetei terenului. ▪ <u>fezabil financiar – maxim productiva</u> este situatia existenta-teren atasat la casa rezidentiala ▪ CMBU pentru proprietatea in cauza teren curte este cea actuala de teren curte aferenta casei existente deoarece este singura care indeplineste criteriile de permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim productiva
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ In situatia de proprietate individuala tendinta pietei este in scadere cereri/oferte putine si datorita numarului redus de astfel de proprietati REZULTATUL CERCETARII: preturile ar putea sa creasca cu conditia sa fie parcele in vanzare adiacente comasabile care sa indeplineasca conditionarile din PUG. In caz contrar tendinta este de scadere.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2014	<ul style="list-style-type: none"> • 1 SEV 100 - Cadrul general • 2 SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării • 3 SEV 102 - Implementare • 4 SEV 103 - Raportare • 5 SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (TVS 230) • 7 SEV 400 - Verificarea evaluărilor • 8 GFV 630 - Evaluarea bunurilor Imobile 9 Glosar IVS 2015
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul

13. Abordarea (evaluarea) terenului:

Comparația directă este metodă recomandată pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Premiza majoră a abordării prin comparații este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Pentru realizarea abordării se va utiliza *analiza pe perechi de date*. Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: sursa informației, suprafața, data vânzării/ofertei, localizare, suprafețe, front la stradă, utilități etc. În grila datelor de piață, vor fi preluate, sintetizate și utilizate

toate informatiile culese pentru comparatie, care sa justifice ajustarile operate asupra pretului de vanzare al ficcarci proprietati similare comparabile. Pentru a stabili valoarea de piata a imobilului subiect s-a realizat o analiza de piata specifica a ofertelor si tranzactiilor de proprietati comparabile din aceeași zona sau din zone asimilabile, comparabilele selectate sunt dintre cele care au aceeași CMBU. In Anexa 1 sunt prezentate Grilele de comparatie pentru obiectul evaluat (curs euro 4,5194 lei)

Valoarea unitara	euro/mp	144
Valoare piata teren suprafata 296 mp	euro	42.624
Valoare piata teren suprafata 296 mp	ron	192.635

VALOAREA DE PIATA a terenului <i>Metoda comparatiei de piata</i>	192 635 lei
Valoarea nu contine TVA	

Comparabile:

Comparabila 1- RBC imobiliare

TEREN DE VANZARE IN GRIGORESCU STRADA ULIULUI



120,000€

Cod: v7800

- Suprafata: 720 mp
- Tip teren: Intravilan
- Etaj: Parter

RBC Imobiliare va ofera spre vanzare un teren de vanzare in Grigorescu strada Uliului. Terenul este in suprafata de 720 mp cu front la 2 drumuri, de 24 m cu 30 m; utilitati la baza terenului. Este pretabil pentru casa sau duplex. Pentru detalii suplimentare nu ezitati sa ma contactati.

Comparabila este la vanzare din februarie 2017. S-a oferit un pret de 107 000 euro, vanzatorul estimeaza un pret de vanzare de 110 000-113000 euro. Este amplasata spre virful str. Uliului. Terenul are forma neregulata, aproape plan, front la doua strazi, acces direct din strada asfaltata, toate utilitatile la parcela

Avantaje: zona rezidentiala cu case individuale,ambiant linistit, priveliste frumoasa

Dezavantaj: relative departe de facilitatile urbane: scoli, gradinite, banci. Nu este transport in comun.

Comparabila 2- RBC imobiliare

PREȚ
115 000 €
114.04 €/m²

SUPRAFAȚA TEREN (m²)
660 m²

tip proprietate
teren intravilan

Harta Tiparește Raportează



Descriere anunt

RBC Imobiliare vinde un teren intravilan pentru casa Strada Conata in

suprafata de 663 mp cu front de 17 m amplasat in zona I III si un teren intravilan de aceasta in suprafata de 775 mp. cu front 17 m. Terenurile se vand impreuna sau separat. In toate utilitatile sunt in zona de case si sunt plane. De prezenta pentru case individuale sau duplexuri/ case cazui in care doriti sa le vizionati sau sa consultati actele proprietatii nu ezitati sa ma contactati chiar acum. cod proprietate: v7134

RBC IMOBILIARE
RBC Imobiliare
Suzulu 19, Marast, No sector, Cluj-Napoca, Cluj, Cluj-Napoca, judet Cluj
075 *numara numarul*
036 *numara numarul*
Vezi toate ofertele

115 000 €

Suprafata
660 m²

Teren de vanzare, Cluj-Napoca, Cluj

Contact



Idiko
074 *numara numarul*

Contacteaza vanzatorul

Numele tau de email

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de acest din acest anunt
As dori sa primesc mai multe informatii
despre el înainte de a programa o
vizionare. Multumesc

Vreau sa primesc oferta viitoare

Trimite mesajul

Comparabila este la vanzare din octombrie 2016. In urma convorbirii telefonice vanzatorul accepta o negociere de maxim 5%. Terenul are forma regulat, aproape plan. Accesul prin drum de servitute de 4,5 m pana la str. Bucura, toate utilitatile la parcela
Avantaje: zona rezidentiala cu case individuale, si blocuri de locuinte
Dezavantaj: acces prin drum de servitute, vecin dificil cu crescatorie de cai in curte

Comparabila 3- Blizt imobiliare

Teren In zona Eugen Ionesco, 355 mp !

Ciuj-Napoca, Europa

99.000 € (negociabil)

219 €/mp

ID: X3SH130U

ultima actualizare: 27-01-2017

Evaluarea specialistului ★★★★★

Parcarea agentului: Recomand terenul celor care doresc sa dezvolte un proiect imobiliar in locatie cu potential.



Te anuntam cand scade pretul

Introdu adresa de email la care vei fi contactat gratis

Trimite

PERSONA DE CONTACT



Sebastian Oltean
Junior Broker

Telefon: +40 0254 331 777

Email: office@blizt.ro

Completeaza formularul de mai jos si vei fi contactat de echipa noastra in cel mai scurt timp:

Nume si prenume

Telefon

Email

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta X3SH130U, Teren in zona Eugen Ionesco, 355 mp !, situata in zona Ciuj-Napoca, Europa.

Caracteristici

Suprafata teren:	355 mp	Vicii:	nu sunt
Frontul stradal:	18.77 m	Vecinatati:	case, blocuri de apartamente
Nr. fronturi stradale:	1	Destinatii:	rezidentiale
Latime drum acces:	9		
Clasificare teren:	intravilan		
Tip teren:	construcții		

Utilitati

Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Acte, avize

Plan de amplasare, Extras de Carte Funciara, avizul PUZ

Alte detalii zona

Amplasare strazi (asfaltate), Mijloace de transport, Timpul stradal

Alte detalii

Teren de vanzare situat in zona rezidentiala-de top a orasului, mai exact zona Europa. Terenul are un front de 18.77 m si o suprafata totala de 355 mp. Toate utilitatile sunt disponibile la frontul terenului. IPT-ul este de 35% si C/T 0.9. Pretabil pentru constructia a doua case individuale.

Telefon

Email

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta X3SH130U, Teren in zona Eugen Ionesco, 355 mp !, situata in zona Ciuj-Napoca, Europa.

Se va da acord sa ma abonez la newsletter-ul site-ului Blizt Imobiliare

Trimite

Date de contact agentie:



Telefon: +40 0254 331 777

Email: office@blizt.ro

Adresa: Str. Horea nr. 13, Ciuj-Napoca

Comparabila este la vanzare din februarie 2017. In urma convorbirii telefonice vanzatorul accepta o negociere de maxim 5%. Terenul are forma regulat, aproape plan. Accesul direct din strada asfaltata. Avantaje: zona rezidentiala cu case individuale, ambiant linistit. Dezavantaj: departe de facilitatile urbane: scoli, gradinite, banci, centru. Nu este transport in comun.

14. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE:

14.1 DEFINITII

Valoarea de piață

Valoarea de piață este 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.

Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Abordarea prin piață . Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară

comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

14.2. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1. Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
2. Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
3. Valoarea estimata este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ;
4. Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate, fara acordul prealabil al evaluatorului;
5. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

14.3. ALTE PRECIZARI

In procesul de evaluare se vor utiliza date si informatii in EUR si RON, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- www.olx.ro
- www.piata-az.ro
- www.blitz-imobiliare.ro
- www.imobiliare.ro
- edil imobiliare
- napoca imobiliare
- tara imobiliare
- RBC imobiliare
- grila notarilor publici
- telefonic agentii imobiliare, ofertanti, persoane fizice,

15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative

cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmitiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, efectuata la data 12.12.2016, in prezenta d-nei Falas anamaria Diana
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularca sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorul nu este obligat sa dea consultanta suplimentara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand aceasta a fost convenita in scris si in prealabil.
8. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia; nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;
9. Daca in acest raport apar unele erori materiale, acestea sunt independente de vointa evaluatorului, motivat de cantitatea si calitatea informatiilor investigate, prelucrate si editate, care pot duce la aparitia acestor erori umane inerente si pe care sunt dispus, in cazul in care acestea vor exista, sa le fac corectii de rigoare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

Abordarea prin metoda COMPARATIILOR DIRECTE este considerata ca fiind cea mai relevanta si recomandata atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii.

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin comparatia directa fiind cea mai recomandata in cazul de fata.

IN URMA EVALUARII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA EVALUATORULUI ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA a terenului	192 635 lei
Valoarea nu contine TVA	

Evaluator Autorizat

Ing. Giurgiu Iuliana



Anexe: Poze, Anexa 1- Grila comparatiilor de teren, Extras CF nr. 284628-teren si Plan de incadrare si delimitare a imobilului, extrea CE 285024, extras CF nr. 285024-C1-U4, Act additional nr. 4, la contract nr.127003/31.07.2008

Poze proprietate:





Destinatar: Falais Anamaria Diana

Evaluare teren str. Berariei nr.7, Cluj-Napoca - Grila comparatiilor vanzari

CURS EURO BNR la 17.02.2017

4,5194 ron/euro

ANEXA nr. 1

Data evaluarii: 17.02.2017

EIEMENTE DE COMPARATIE	UM	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafata teren	mp	296	720	660	355
Oferta vanzare	euro		120.000	115.090	99.000
Pret oferta/ vanzare (EUR/mp)	euro/mp		166	174	279
1, TVA si elemente non-imobiliare		fara TVA	fara TVA	fara TVA	fara TVA
Ajustare (+/-)	%		0	0	0
Valoare ajustata	euro		0	0	0
Pret ajustat	euro		166	174	279
2.Tip oferta/vanzare, Marja negociere			oferta	oferta	oferta
Ajustare (+/-)	%		-5	-5	-10
Valoare ajustata	euro		-8	-9	-28
Pret ajustat dupa tip oferta/vanzare	euro		158	165	251
3.Drepturi de proprietate transmise /restrictii legale		subordonat teren in chirie	deplin	deplin	deplin
Ajustare (+/-)	%		-1	-1	-1
Valoare ajustata	euro		-2	-2	-3
Pret ajustat - pret de baza	euro		156	164	249
4.Conditii de finantare		plata chash integral	plata chash integral	plata chash integral	plata chash integral
Ajustare (+/-)	%		0	0	0
Valoare ajustata	euro		0	0	0
Pret ajustat	euro		156	164	249
5, Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare (+/-)	%		0	0	0
Valoare ajustata	euro		0	0	0
Pret ajustat	euro		156	164	249
6, Chetuieli necesare imediat dupa cumparare		normale	normale	normale	normale
Ajustare (+/-)	%		0	0	0
Valoare ajustata	euro		0	0	0
Pret ajustat	euro		156	164	249
7, Conditii de plata (data evaluarii)		februarie 2017	feb.17	oct.16	feb.17
Ajustare (+/-)	%		0	-1	0
Valoare ajustata	euro		0	-2	0
Pret ajustat	euro		156	162	249
8, Localizare		str.Berariei nr.7- Plopilor	Grigorescu-str. Ululuf,	Grigorescu -str. Donath	Zorilor-zona Eugan Ionesco
Ajustare (+/-)	%		5	-10	-10
Valoare ajustata	euro		-8	-16	-25
Pret ajustat	euro		148	146	224
9, Utilitati		apa, canalizare, gaz, electric,	apa, canalizare, gaz, electric,	apa, canalizare, gaz, electric,	apa, canalizare, gaz, electric,
Ajustare (% +/-)			0	0	0
Valoare ajustata			0	0	0

Valoarea corectata (4)			148	146	224
10. Suprafata teren	mp	296	720	660	355
Ajustare (+/-)	%		-2	-2	0
Valoare ajustata	euro		-3	-3	0
Pret ajustat	euro		145	143	224
11. Front	ml	18	24	17	18
Ajustare (+/-)	%		-1	0	0
Valoare ajustata	euro		-1	0	0
Pret ajustat	euro		144	143	224
12. Forma neregulata		neregulata	neregulata	regulata	regulata
Ajustare (+/-)	%		0	-1	-1
Valoare ajustata	euro		0	-1	-2
Pret ajustat	euro		144	141	222
13. Acces		direct-asfalt	direct-asfalt	asfalt si drum servitute 4,6 ml	direct-asfalt
Ajustare (+/-)	%		0	1	0
Valoare ajustata	euro		0	1	0
Pret ajustat	euro		144	143	222
14. Dezvoltari potentiale		rezidential-imobil tip casa	rezidential-imobil tip casa	rezidential-imobil tip casa	rezidential-imobil tip casa
Ajustare (+/-)	%		0	0	0
Valoare ajustata	euro		0	0	0
Pret ajustat	euro/mp		144	143	222
Numar ajustari	buc		5	7	4
Ajustare totala neta	% din pret baza		13,3%	17,9%	29,2%
Ajustare totala neta	euro/mp		-22	-31	-62
Ajustare totala bruta	% din pret baza		13,3%	19,5%	29,2%
Ajustare totala bruta	euro/mp		22	34	62
Pret unitar ajustat	euro/mp		144	143	222
Comparatiile selectata		C1			
Valoarea unitare	euro/mp	144			
Valoare piata	euro	42.624			
Valoare plata	ron	192.635			

1. Valoarea unitare de comparatie:

Ajustare 1. Conditii similare, fara ajustare

Ajustare 2. Procentele sunt marje de negociere acceptate telefonic.

Ajustare 3. Drept de proprietate teren subiect Statul Roman prin CLC, deci drept de proprietate subordonat, comparativ cu drept de proprietate deplin

Ajustare 4. Conditii similare, fara ajustare

Ajustare 5. Conditii similare, fara ajustare

Ajustare 6. Conditii similare, fara ajustare

Ajustare 7. Conditii similare, fara ajustare

Ajustare 8. Comparabila 1, localizare in zona periferica, cu acces din str. unuia, comparabila 2 localizare in zona periferica cu acces din str. Bucura, accesul la facilitatile urbane din centru mai indepartat, Comarabila 3 localizare periferica, cu acces din str. Secundara strazii Lugan Ionesco, accesul la facilitatile urbane din centru mai indepartat.

Ajustare 9. Conditii similare, fara ajustare

Ajustare 10. Proportional cu suprafata teren subiect

Ajustare 11. Proportional cu front teren subiect

Ajustare 12. Teren subiect forma neregulata, comparabilele 2,3 teren cu forma regulata mai favorabile pentru conditioni PUG constructii

Ajustare 13. Comparabila 2 acces secundar din drum de servitute

Ajustare 14. Conditii similare, fara ajustare



9505415

Carte Funciară Nr. 284628 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	22860
Ziua	14
Luna	02
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Berarie, Nr. 7, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	284628	296	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
141073 / 09/12/2011 Hotarare Judecatoreasca nr. 13184/2010, din 13/10/2010 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA SECTIA CIVILA (act administrativ nr. 123439/27-10-2011 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; in scris sub semnatura privata nr. 292/05-12-2011 emis de MURESAN LIVIA, OLELEU ANA MARIA; hotarare judecatoreasca nr. 89/2011/10-02-2011 emis de TRIBUNALUL CLUJ SECTIA CIVILA; hotarare judecatoreasca nr. 1564/R/2011/05-05-2011 emis de CURTEA DE APEL CLUJ SECTIA CIVILA DE MUNCA SI ASIG; act administrativ nr. 326771/14-11-2011 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE.);	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 284628 a imobilului cu numarul cadastral 284628/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5819/1 (identificator electronic 268688) in scris in cartea funciara 155074 N (identificator electronic 268688);	A1
Act nr. 84930, din 04/12/2003 emis de CONSILIUL LOCAL Cluj (contract de concesiune și a doc.cad.);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE drept de proprietate cu rang serial câștigat cu n.: 6290/1961, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a 2) CONSILIULUI LOCAL CLUJ NAPOCA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 268688/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 24712 din 14/07/2005; pozitie transcrisa din CF 268688/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 24712 din 14/07/2005;	A1

C. Partea III. SARCINI .

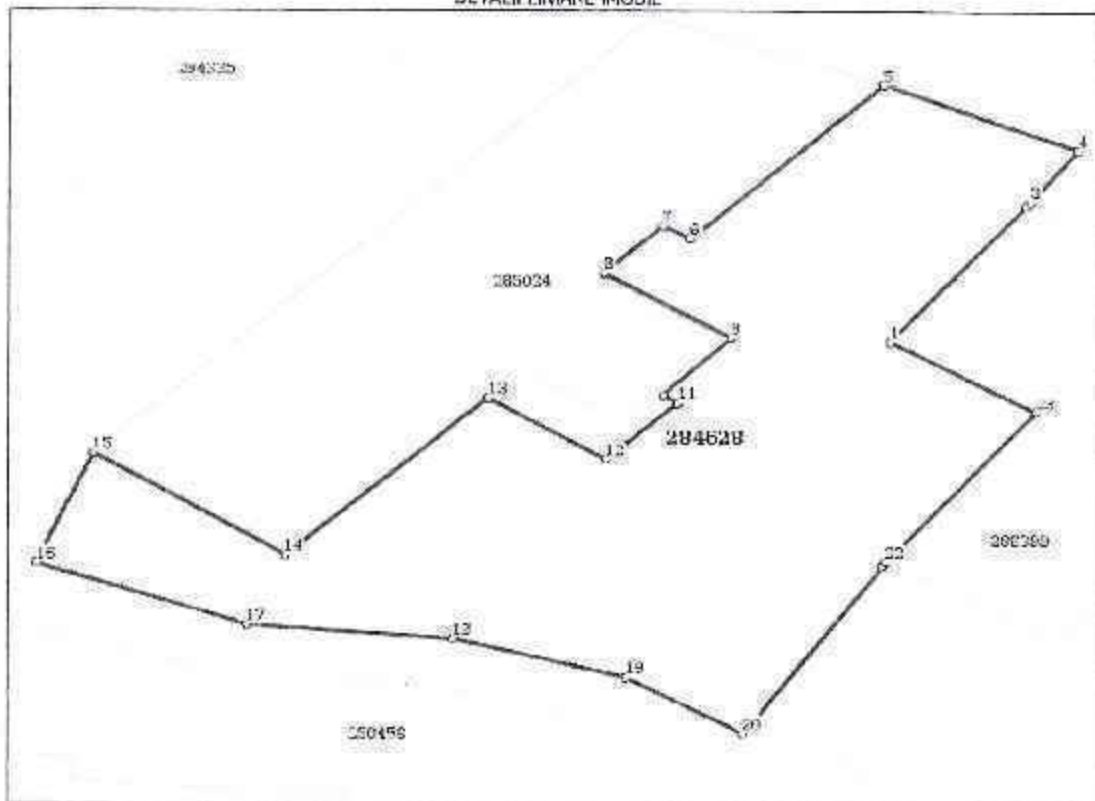
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
284628	296	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	296	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7,0
3	4	2,582
5	6	8,511
7	8	2,598
9	10	3,099
11	12	3,145
13	14	8,817

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0,2
4	5	5,984
6	7	0,939
8	9	4,455
10	11	0,524
12	13	4,185
14	15	6,891

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
15	16	4.978
17	18	5.74
19	20	4.005
21	22	0.201
23	1	5.013

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
16	17	6.33
18	19	5.071
20	21	8.213
22	23	7.7

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.6481/14-02-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-02-2017

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,
IONEL DANUT MATES

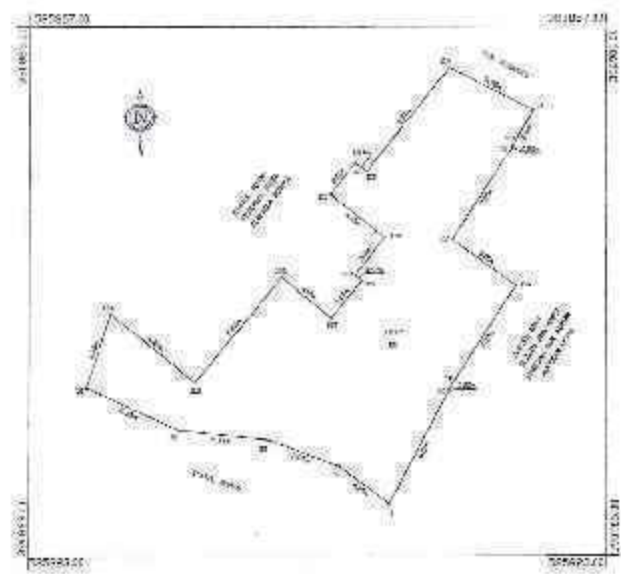
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMBUILULUI
SCARA 1:500

Proiectant	Beneficiar	Partea de proiectat
2014/2015	SAU	IMBUILITURA
Cartea funciara nr.	CF nr. (str.)	Lot /
		QUADRANT



a) Caracteristici generale				
nr. punct	Coordonate proiectate	Coordonate reale	Clasa de precizie (m)	Observatii
1	20007.00	20007.00	1	
2	20007.40	20007.40	1	
3	20007.40	20007.40	1	
4	20007.00	20007.00	1	
5	20007.00	20007.00	1	
6	20007.40	20007.40	1	
7	20007.40	20007.40	1	
8	20007.00	20007.00	1	
9	20007.00	20007.00	1	
10	20007.40	20007.40	1	
11	20007.40	20007.40	1	
12	20007.00	20007.00	1	
13	20007.00	20007.00	1	
14	20007.40	20007.40	1	
15	20007.40	20007.40	1	
16	20007.00	20007.00	1	
17	20007.00	20007.00	1	
18	20007.40	20007.40	1	
19	20007.40	20007.40	1	
20	20007.00	20007.00	1	

DECLARATIE
 SCALA 1:500
 TEL. 0212 56 56 56
 2014/2015

2014/2015

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Nr. 435337/453/26.09.2017

G. Mikes
notă înstrăinătoare
Opia 24.09.2017

NOTA INTERNA

Către: Serviciul Administrare Spații, Terenuri – 451

Vă transmit anexat Rapoartele de evaluare întocmite pentru terenul curte în suprafață de 296 mp, situat în str. Berariei nr. 7, de către evaluator Gliga Alexandru și Neoconsult Valuation SRL, precum și Nota de opinie.

**DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ**

**ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON**

Miron
**INTOCMIT,
ȘTEFANIA CUCEREANU**

Stefania Cucereanu

NOTĂ DE OPINIE

Către Comisia de vânzări terenuri

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară "Teren-curte", proprietate imobiliară situată în str. Berariei nr. 7, în suprafață de 296 mp.

Imobilul este identificat prin nr. cadastral 284628, este înscris în Cartea funciară nr. 284628 Cluj-Napoca.

Pentru acest imobil s-au realizat două rapoarte de evaluare, unul la solicitarea petentei și un raport la solicitarea Comisiei de vânzări.

În Raportul întocmit la solicierea petentei de către evaluator Iuliana Giurgiu valoarea opinată este de 144 eur/mp.

În Raportul întocmit de Neoconsult Valuation SRL valoarea opinată este de 149 eur/mp. Consider că acest raport este întocmit în conformitate cu standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și nu există neconformități majore care să fi influențat rezultatul.

Se observă că valorile din cele două rapoarte sunt apropiate, chiar dacă modul de abordare a obținerii valorii este diferit. Consider că valorile sunt ancorate în realitățile pieței specifice, având în vedere situația atipică (teren -curte care nu poate fi folosit decât de proprietarul construcției și a terenului de sub construcție).

Cu aleasă considerație,
Ștefania Cucereanu,



RAPORT DE EVALUARE

TEREN LIBER INTRAVILAN (CURTE)

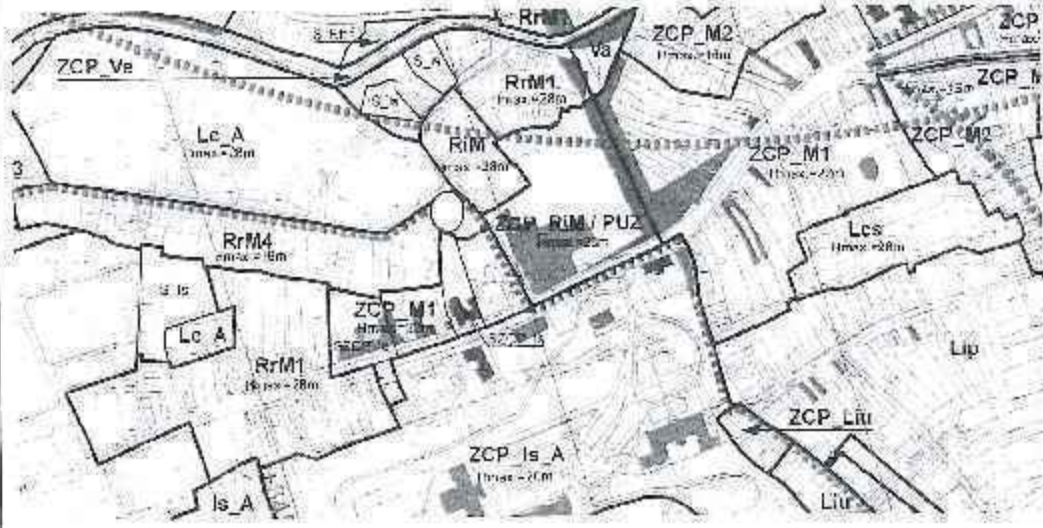
Septembrie 2017



Compania noastră promovează politicile responsabile de mediu și face eforturi să reducă consumul de energie și de resurse.
Acest proiect a fost imprimat față-verso pentru a reduce impactul asupra mediului înconjurător.

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

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Data inspecției	18.08.2017
Data evaluării	18.08.2017
Tipul proprietății	TEREN LIBER INTRAVILAN (CURTE)
Adresa proprietății	Str. Berărici, nr. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Descriere juridică conform CP	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curte”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 296 mp, conform extrasului de carte funciară cu nr. 284628, având nr. cerere: 22860, eliberat la data de 14.02.2017 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă).
Utilizarea preconizată a amplasamentului	<p>Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona RrM4 - zona parcar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire deschis, a se vedea mai jos imaginea:</p>  <p>Sursa: http://www.primariaclujnapoca.ro</p> <p>Conform certificatului de urbanism cu nr. 4279 din 11.08.2016 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă), emis la data prezentei evaluări, nu îndeplinește toate condițiile, pentru a fi considerat constructibil.</p> <p>Prin urmare, preconizăm ca se va menține în continuare utilizarea curentă, cea de teren curte.</p>
Cea mai bună utilizare	Teren - curte
Descrierea zonei și a amplasamentului	<p>Zona în care se află proprietatea analizată este cunoscută în localitate ca fiind zona Fabricii de Bere Ursus. Și este caracterizată de următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zonă mixtă comercial - rezidențială • raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii • în ce privește poziția în cadrul localității, este una semicentrală, cu un nivel de importanță mare • dens populată, cu tendință de creștere, vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (trend de creștere) • din punct de vedere economic, zona este una bine dezvoltată

	<ul style="list-style-type: none"> • Unități complementare existente în zonă: <ul style="list-style-type: none"> - Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară aflată în imediata apropiere pe Calea Mănăștur - Ansamblul rezidențial Platina situat deasemenea în imediata apropiere - Club Midi în imediata vecinătate, vis a vis de proprietatea subiect - Clinica de Pediatrie Psihiatrică se află la o distanță foarte mică față de proprietatea subiect - Parcul Central Simion Bărnuțiu se află la o distanță relativ mică față de proprietatea subiect - Primăria Municipiului Cluj-Napoca se află la o distanță relativ mică față de proprietatea subiect • Artere importante de circulație existente în zonă: Calea Mănăștur care face legătura între zona centrală a orașului și cartierul Mănăștur. Este o arteră importantă de circulație intens circulate cu două benzi pe sens. • Cea mai apropiată stație de transport în comun: se află la o distanță foarte mică. 			
Acces:	Accesul auto și pietonal este facil, se realizează direct, atât din str. Plopilor cât și din str. Berăriei, care sunt sistematizate superior. Din punct de vedere al regimului juridic, drumurile de acces - Str. Plopilor și Str. Berăriei sunt drumuri publice, cu o singură bandă pe ambele sensuri de mers, amenajate, asfaltate. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul de evaluat dispune de acces neîngrădit.			
Abordări în evaluare:	Abordare prin piață - metoda comparațiilor de piață (pentru suprafața de teren totală - 492 mp) Tehnica extracției (pentru suprafața de teren aferentă clădirii - 196 mp)			
În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:				
Obiectiv	Valoare (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)	Abordări în evaluare
Total teren - 492 mp	303	149.000	682.658	Abordarea prin piață
Teren aferent clădirii - 196 mp	535	104.915	480.680	Tehnica extracției
Total teren curte - 296 mp	149	44.085	201.978	Diferența dintre valoarea rezultată pentru întreaga suprafață de teren și valoarea rezultată pentru terenul aferent clădirii
VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ				
$V_{justă} = 44.085$ euro echivalent a 201.978 lei				
Rezultat obținut în urma aplicării metodologiei prezentate mai sus				
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR - curs BNR)	4,5816			

Considerențele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fără TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,5816 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

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

Cu stimă,



S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Prin:

Marius ȘUFANĂ, MAA
Evaluator acreditat ANEVAR EI
Evaluator autorizat ANEVAR EPI



CALAGIU CRISTIAN

Evaluator autorizat ANEVAR - EPI



115

Declarația evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0077, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

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

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

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

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

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

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

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	3
1 <u>TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</u>	9
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	9
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A URICĂTOR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	9
1.3 SCOPUL EVALUĂRII.....	9
1.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII. IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ. 10	
1.5 TIPUL VALORII.....	11
1.6 DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI.....	11
1.7 MONEDA RAPORTULUI.....	11
1.8 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 12	
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	13
1.10 REȘTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	16
1.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2017.....	16
1.12 DESCRIEREA RAPORTULUI.....	17
2 <u>PREZENTAREA DATELOR.....</u>	18
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCHIEREA JURIDICĂ.....	18
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....	19
2.3 INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT.....	21
2.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE.....	25
2.5 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU OCTĂȚILE CURENTE.....	25
3 <u>ANALIZA PIETEII IMOBILIARE.....</u>	26
3.1 GENERALITĂȚI.....	26
3.2 DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIETEII SPECIFICE.....	30
3.3 CEREREA. OFERTA COMPETITIVĂ. ECHILIBRUL PIETEII.....	31
4 <u>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</u>	34

4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	34
4.2	EVALUAREA TERENULUI	35
4.3	OPINIA EVALUATORULUI	46
5	ANEXE	47

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Semnatarii acestui raport:

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

Cele prezentate mai sus sunt detaliile evaluatorului și sunt susținute prin elaburarea prezentului raport.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

1.3 Scopul evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea justă a proprietății analizate. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru nici un alt scop, alături de cel menționat anterior.

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

În cadrul raportului s-a evaluat dreptul de proprietate deplin al proprietarului: STATUL ROMÂN, ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL A. MUX. CLUJ-NAPOCA. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și nefectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Proprietatea motriară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curte”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 296 mp, conform extrasului de carte funciară cu nr. 284628, având număr cerere: 22863 din 14.02.2017 (plus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă). Conform extrasului de carte funciară amintit mai sus, proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini.



5503411

Carte Funciară Nr. 284628 Comuna/Orăș/Municipiul Cluj-Napoca

Nr.	284628
Zona	14
Liniu	02
Anul	2017

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

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

27

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Berănel, Nr. 7, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. Cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
01	284628	296	

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluator autorizat Cristian Calagiu, împreună cu reprezentantul solicitantului dl. ing. Ștefania Ciuceanu.

1.5 Tipul valorii

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

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

1.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Proprietatea analizată a fost inspectată în data de 18.08.2017, conform în continuare a datei inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea imobiliară și s-a verificat dacă situația juridică regăsită în documente e legală corespunde cu cea reală, înscrisată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă a proprietății imobiliare analizate, la 18.08.2017 – data evaluării - până la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în perioada august - septembrie 2017, și din 09.2017 fiind considerată data raportului.

1.7 Moneda raportului

Conform solicitării clientului, opinia exprimată în prezentul raport este prezentată în lei și euro, conversia realizându-se la cursul oficial BNR, valabil la data evaluării - 4,5816 lei / 1 euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plată, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

Analiza instrumentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de promotor/solicitant:

- a. Extras de carte funciară cu nr. 284628, având număr cerere: 22663 din 14.02.2017 - extrasul de carte funciară al terenului curte de evaluat
- b. Plan de amplasament și rețimtare a imobilului
- c. Certificat de urbanism cu nr. 4279 din 11.08.2016 - Extras
- d. Extras de carte funciară cu nr. 285024, având număr cerere: 209473 din 15.12.2016 - extrasul de carte funciară al apartamentului construit
- e. Extras de carte funciară cu nr. 285024 - C1 - U4, având număr cerere: 209473 din 15.12.2016 - extrasul de carte funciară al apartamentului cu nr. 4
- f. Plan de situație existent în esecutiv p.an de situație propus
- g. Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:

 - a. Caracteristici fizice
 - b. Evenuale necorespundențe între situația faptică, cadastrală, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală
 - c. Istoricul utilizării proprietății
 - d. Funcționalitatea proprietății
 - e. Analiza informațiilor preluate din surse terțe:

 - a. Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica sursele și limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a căilor de acces a proprietății, grație de acoperire al zonei, etc.
 - b. Baze din mediul online și scris: vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), anchete de piață publicate fizic online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, anchete etc.
 - c. Publicații de specialitate: Revista Valoarea, surse publicate de companii internaționale specializate în analiza pieței imobiliare

→ Analiza informațiilor preluate din baza de date proprie:

- Proprietăți similare evaluate în trecut
- Tranzacții similare de piața specifică
- Prețurile similare expuse pe piață, verificate telefonic

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

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale:

Valoarea optimă în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care sunt prezente în mod special în ipoteza în care siliții pe la care se face referință în raportul de evaluare au fost în afara celor arătate expres pe paragraful raportului și a căror impact este exprimat prin faptul că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele susținute este realizată în mare măsură în ceea ce privește valoarea estimată este evaluată.

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

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

Raport evaluare teren liber (cont.)

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

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigi generate de elemente ascunse sau vehemăntăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Opinia evaluatorului este un referință la proprietate așa cum reiese din documentația și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.

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

NECCONSULT VALUATION

Page 14 din 102

125

Raport evaluare teren liber (curte)

Întrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică acordul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să dețină măturile în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

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

Orice valoare este mare în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale

✓ Evaluatorul a examinat planul de apăsament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentanții clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentanții proprietarului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/catastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care acestea concordează cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidază corespundența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

✓ Terenul este împrejmuit, reprezentând o parte din terenul curte al unei construcții de tip casă multi-familială. Delimitarea terenului se poate observa în planul anexat.

✓ Conform instrucțiunilor evaluării primite verbal de la solicitant, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul de evaluat dispune de acces nelimitat.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia, în conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care modificările semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului este analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiu de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentei evaluări. Dacă acestea se modifică semnificativ în viața evaluatorului nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în orice circumstanță.

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

1.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017

Evaluatorul prezentului raport este S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L. membru corporativ ANEVAR, autorizată 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competență în domeniul specific al evaluării imobiliare EPI, respectiv cel local care semnază prezentul raport de evaluare.

Prin prezente, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unor anumite valori (din evaluarea sau interviu de valori care să favorizeze clientul sau vice-versa) și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea unor specialiști-analiziști, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și

ipoteze speciale considerate și sunt analizate, opțiunile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și concluziile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării;

Ș-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia;

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

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

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

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

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

1.12 Descrierea raportului

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

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curte”. Activul, evaluat la solicitarea clientului, reprezintă o parte din suprafața totală de 296 mp, conform extrasului de carte funciară cu nr. 284628, având număr cerere: 22860 din 12.02.2017. Iubul la dispoziție de către reprezentantul clientului, alături de prezentul raport de evaluare și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară amintit mai sus, proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini.



0505115

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 284628 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Nr.	22860
Zona	14
Luna	02
Anul	2017

ANCP

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

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Berzei, Nr. 8, Jud. Cluj

Nr. Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
AI 284628	296	

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

În ultimii ani, în municipiul Cluj-Napoca au fost atrași un număr tot mai mare de locuitori datorită dezvoltării economice accentuate a municipiului. Numărul mare de investitori străini care au deschis filiale în Cluj-Napoca au atras specialiști din zone limitrofe ale județului Cluj și nu numai. Având în vedere potențialul de creștere economică a orașului Cluj -Napoca Iso află în top orașelor cu cel mai ridicat nivel de trai din România! se remarcă o tendință de creștere a populației municipiului Cluj-Napoca.

Este cel mai important centru economic, social și cultural din Transilvania, păstrându-și aceste caracteristici de-a lungul istoriei, aspect datorat următoarelor puncte tari ale acestuia: este situat în zona centrală a Transilvaniei, având acces la magistrața feroviară 300 București-Dradea, la drumurile europene F60, E81, la Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj. De asemenea, este un important centru universitar a regiunii. Acest aspect este evidențiat de resursele culturale, educaționale și de cercetare oferite de universități de prestigiu precum Universitatea Babeș-Bolyai, Universitatea Tehnică, Universitatea de Medicină și Farmacie; Dispune de forță de muncă înalt calificată.

Conform celor mai recente date publicate de Direcția Județeană de Statistică Cluj, efectivul sa arătaților din județul Cluj la începutul anului 2016 depășea 220 de mil de persoane. Municipiul Cluj-Napoca este considerat ca fiind orașul situat în top trei câștiguri salariale, salariul mediu net depășește 2200 de lei.

Sectoarele economice dominante în municipiul Cluj-Napoca sunt reprezentate de Comerț și Servicii. Astfel sectorul Comerț ocupă primul loc în topul entităților economice clujene ca pondere a cifrei de afaceri și locul doi ca pondere a numărului de companii. Sectorul Servicii ocupă locul doi în funcție de ponderea cifrei de afaceri și primul loc în funcție de ponderea numărului de

companii. Această pondere se datorează în principal fluxului masiv de investiții autohtone și străine din municipiul Cluj-Napoca în ultimii zece ani în domenii precum cel bancar, auto, IT, telecomunicații, comerț cu amănuntul și cu ridicata etc.

Cluj-Napoca are ca un nod important în domeniul Business Process Outsourcing. De asemenea, în domeniul IT municipiul Cluj-Napoca are un potențial semnificativ, în principal datorită celor peste 5000 de specialiști, absolvenți ai universităților de top: Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca și Universitatea Babeș - Bolyai.

În Cluj-Napoca și-au stabilit centrul de activitate insituti și companii care contribuie la dezvoltarea economică a orașului și a întregii regiuni. Printre investitorii principali în Cluj Napoca se numără: Emerson, Bosch, De Longhi, Office Depot, Genpact, Endava, companii multinaționale de audit (Big Four), E.ON, Napolact, Bombardier. Avantajele de care dispune municipiul Cluj-Napoca și care îl fac o atracție pentru investitori sunt: forța de muncă înalt calificată, poziția geografică, acces facil spre numeroase destinații din întreaga lume prin intermediul Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj.

Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupată activitatea de producție, sunt: zona Someșeni, Zona Iris (B-dul Muncii), P-ța 1 Mai și Apahida-Sânnicoară, zona industrială Baciu și parcul industrial Tetarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tetarom II (ce găzduiește compania americană Emerson) și Tetarom III (ce reprezintă punctul de lucru pentru companiile De Longhi, Bosch, Karl Heinz Dietrich și Imperial - parc fotovoltaic) dezvoltate și administrate de Consiliul Județean Cluj, la care se adaugă zona Florești - Giău ce reprezintă un punct de interes pentru micii întreprinzători datorită nivelului scăzut al chiriilor.

Cea mai mare parte din activitatea comercială se realizează în zona centrală a municipiului Cluj-Napoca. În Cluj-Napoca, zona centrală și ultracentrală este căutată mai ales de operatorii de cafenele, restaurante, servicii sau retaileri din segmentul outlet/second hand. Cea mai căutată stradă este strada Memorandumului unde chiria este peste media zonei ultracentrale. Aici operează companii din domeniul farmaceutic, magazine de panificație, magazine de haine și încălțăminte destinate perscanelor cu venituri medii și mari.

130

Raport evaluare teren liber (curte)

Terenul curte analizat în cadrul acestui raport se află în zonă semicentrală a mun. Cluj-Napoca pe str. Berăriei, nr. 7, jud. Cluj, aflat viz a viz de fostă Fabrică de Bere Ursus.

Zona în care se află proprietatea analizată este cunoscută în localitate ca fiind zona Fabricii de Bere Ursus și este caracterizată de următoarele aspecte:

- zonă mixtă comercial - rezidențială
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una semicentrală, cu un nivel de importanță mare
- dens populată, cu tendință de creștere, vărsă a mediu fiind la nivel cu media pe localitate (trend de creștere)
- din punct de vedere economic, zona este una bine dezvoltată
- Unități complementare existente în zonă:
 - Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară aflată în imediata apropiere de Calea Mănăștur
 - Ansamblul rezidențial Piața situat deosemena în imediata apropiere
 - Club Mici în imediata vecinătate, viz a viz de proprietatea subiect
 - Clinica de Pedictrie Psihiatrică se află la o distanță foarte mică față de proprietatea subiect
 - Parcul Central Simion Bărnuțiu se află la o distanță relativ mică față de proprietatea subiect
 - Primăria Municipiului Cluj-Napoca se află la o distanță relativ mică față de proprietatea subiect
- Artăre importante de circulație existente în zonă: Calea Mănăștur care face legătura între zona centrală a orașului și cartierul Mănăștur. Este o arteră importantă de circulație inters circulate cu două benzi pe sens.

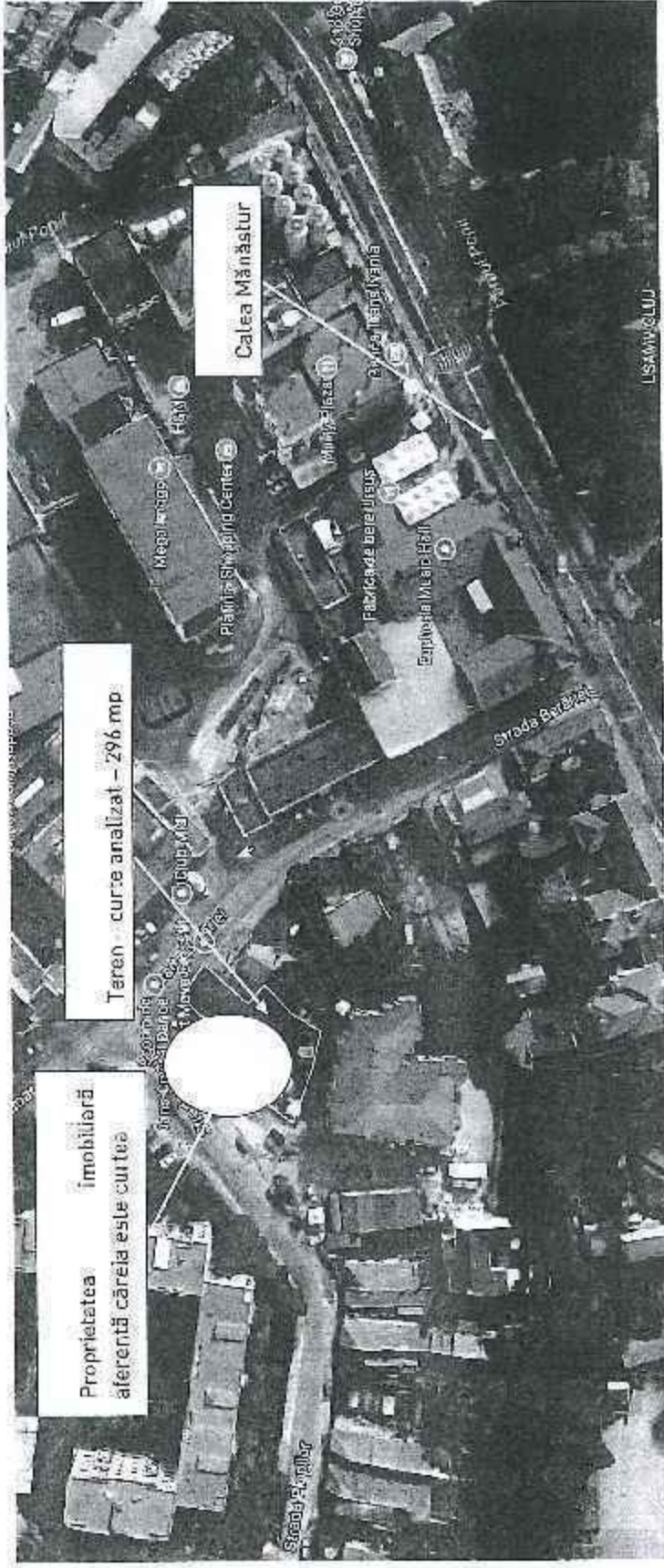
Cea mai apropiată stație de transport în comun se află la o distanță foarte mică.

Accesul auto și pietonal este facil, se regăsește în vecinătatea atât din str. Berăriei cât și din str. Berăriei, care sunt sistematizate superior. Din punct de vedere al regimului juristic, drumurile publice, cu o singură bandă pe ambele sensuri de mers, amenajate, asfaltate.

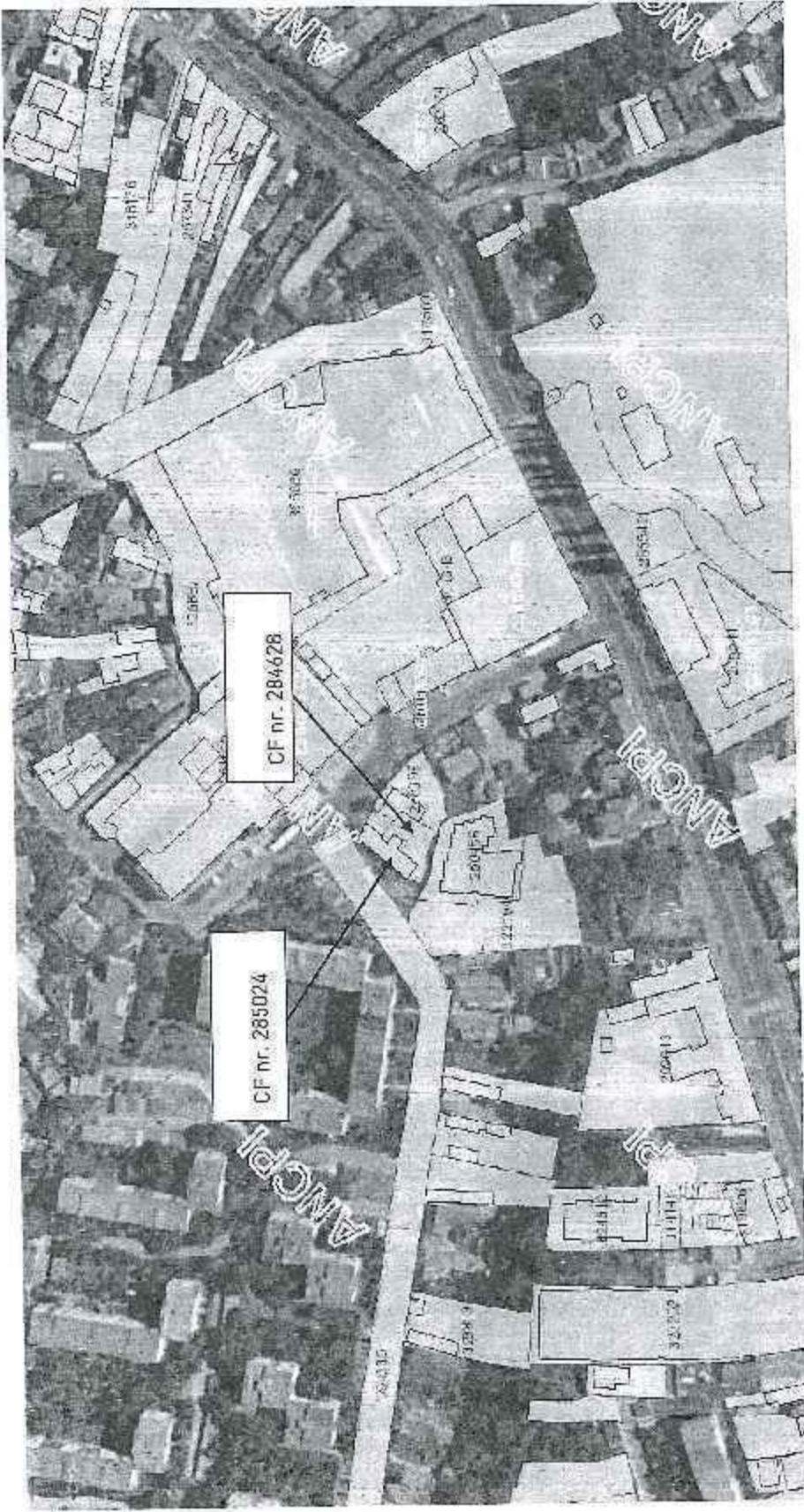
Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul ne evaluat dispune de acces neîngrădit.

2.3 Informații despre amplasament

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



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



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

Amplasamentul, evaluat este formal într-o parcelă de teren de 296 mp, a cărei descriere juridică a fost prezentată în capitolul 2.1.

Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

- ✓ Parcela studiată face parte dintr-un amplasament cunoscut în teren + casă" respectiv: lând curtea aferentă acestui a...

Bilanțul suprafețelor luate în calcul:

Suprafață totală teren (mp):	492
Suprafață curte aflată în proprietatea Statului Român (mp):	296
Suprafață aferentă clădirii (mp):	196

Notă:

Suprafață totală teren, respective suprafață curte aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, au fost preluate din extrasele de carte funciara cu nr. 284628, având număr cerere: 22660 din 14.02.2017 (extrasul de carte funciara al terenului curte de evaluat) și nr. 285024, având număr cerere: 209473 din 15.12.2016 (extrasul de carte funciara al terenului aferent construcției), puse la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașate prezentului raport de evaluare și considerate parte integrantă.

Caracteristicile terenului, total în suprafață de 492 mp (suprafață din care face parte și terenul, curte de evaluat în suprafață de 196 mp., sunt următoarele:

- acces direct din str. Berănei și str. Picoilor
- tranșamente la utilități apă, canalizare, energie electrică, gaz metan
- terenul este împrejmuit
- suprafață adecvată utilizării curente
- descrierea la calca de transport principală de: 29 ml la strada Popilor respectiv 12,76 ml la strada Berănei
- formă aprox. rectangulară
- raportul laturilor adervat

- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

2.4 Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1 Generalități

Termenul *analiză de piață* este folosit în general în economie, dar are un înțeles specific în domeniul evaluărilor. Analiza de piață investighează relațiile dintre cerere și ofertă cu privire la proprietăți imobiliare într-o piață specifică.

Evaluatoriul în considerare analizează piața pe două nivele:

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

În cazul evaluării unei anumite proprietăți, analiza de piață arată nivelul în care interacționează cererea și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili relațiile între cerere și ofertă, poate investiga motivațiile pentru prețurile pătite și pentru prețurile acceptate și poate stabili tendințele curente și schimbările anticipate.

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

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

Zona de generare

După o perioadă în care elementul comun al analizelor de piață a fost contextul de influențate crizei economice apărute în a doua parte a anului 2008, în 2013 a fost evidențiată o îmbunătățire a fundamentelor pieței imobiliare. Activitatea reînnoită a participanților pe piață a fost mult diminuată, prin urmare, cauze care au generat acest comportament fiind volatilitatea redusă a indicatorilor macroeconomici, îmbunătățirea contextului economic local și regional, precum și evaluarea pozitivă a piețelor mobiliare mature din Europa. În acest sens, datele statistice arată creșterea PIB-ului real generat al României de circa 5,2% în 2016 și previzorat 3,9% în 2017 și 5,5% în 2018, după scăderile înregistrate în perioada 2012-2013 și stagnare în 2014.

Segmentul comercial al pieței imobiliare naționale a înregistrat cea mai importantă îmbunătățire a indicatorilor de piață, reflectați în creșterea activității de dezvoltare, stabilitatea ratelor de ocupare și fluctuațiile minore ale chiriilor. Această îmbunătățire este dovadă de punerea proprietăților comerciale în

totalul investițiilor realizate în perioada 2013-2014. Segmentul rezidențial (exclusiv dependent de cererea internă), a înregistrat unele progrese evidente în ceea ce privește dezvoltarea imobiliară și nivelul veniturilor pentru următoarele rezidențiale adresate clienților cu venituri medii. Piața imobiliară românească se află pe locul 5 în Europa când vine vorba de cele mai mari creșteri ale prețurilor pe metru pătrat pe segmentul rezidențial în primul semestru din 2016, potrivit unui studiu realizat de RE/MAX în 15 state europene. Aceasta a crescut cu 11,7% în 2016, comparativ cu anul precedent, atât în ceea ce privește valoarea cât și volumul tranzacțiilor realizate, cu previziuni de păstrare a trendului ascendent și pentru 2017.

Perspectivile pieței imobiliare s-au îmbunătățit în ultima do. ani, alături de exitanță a jucătorilor pieței, s-a diminuat, dovadă fiind numărul ridicat al proiectelor de dezvoltare imobiliară, ritmul de absorbție a ofertei și consolidarea portofoliilor de proprietăți a unor dezvoltatori și investitori străini. Creșterea încrederii dezvoltatorilor este evidentă pe toate segmentele de piață. Această atitudine este așteptată și în cazul investitorilor inclusiv din partea celor instituționali. Consolidarea fundamentelor pieței, coroborată cu îmbunătățirea contextului economic, oferă motive pentru a considera piața locală ca destinată pentru investițiile investiții. Totuși, rămâne în continuare o serie de incertitudini mai ales de ordin economic, care pot afecta încrederea investitorilor în piața locală.

În ceea ce privește așteptările pentru următorii ani, evenimentele care au declanșat criza financiară din 2008 se regăsesc și în contextul acestui început de an. În plus s-au auzit noi elemente care au generat îngrijorarea investitorilor.

Enunțăm în continuare evenimentele din 2016, similare cu 2008:

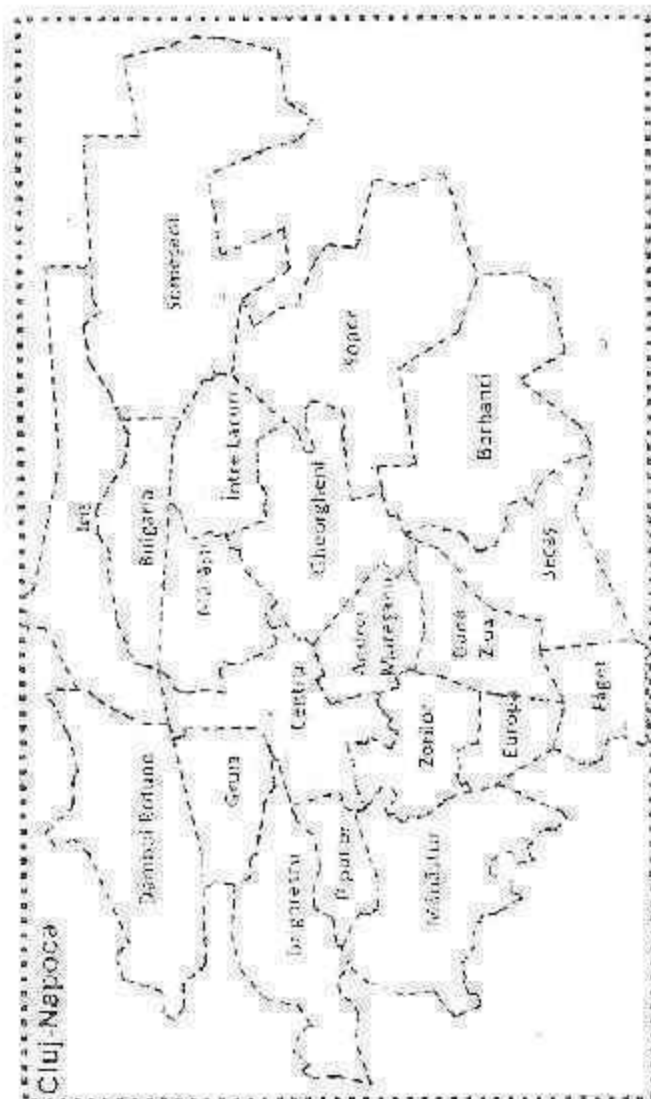
1. Bursa americană a scăzut cu 9% de la începutul anului, la fel ca în 2008.
2. Evoluția raportului dintre prețul acțiunilor și câștigul obținut, este în februarie 2015 similar cu cel din Q4 2008 (P/E price/earnings).
3. Valoarea de piață a companiilor este în ambușă și luată de 2,5 ori mai mare decât valoarea contabilă, iar scăderea este identică.
4. Criza din 2008 a fost generată de supraevaluarea acțiunilor de către bănci, criza din 2016 este generată de supraevaluarea economiei Chinei.
5. Criza din 2008 a fost transmisă în tot sistemul financiar datorită vânzării de portofolii către multe instituții financiare din Europa și Asia. Criza din 2016 a contaminat toate bursele pentru că majoritatea fără excepție au văzut în China un motor de dezvoltare pentru economiile lor.
6. Banca centrală a Statelor Unite a mărit pentru prima dată după 6 ani dobanda de referință.
7. Implementarea fondurilor de hedging în ambela crize este foarte posibil, ca scăderea pieței din China, începând cu prima zi a anului, să fie rezultatul activităților masive generate de contractele de hedging.

137

Plană rezonanțială la nivel de Municipiul Cluj-Napoca:

În prezent municipiul Cluj-Napoca este împărțit în următoarele cartiere: Centru, Zorilor, Mănăștur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Mureșanu, Mărăști, Iris, Bulevard, Căminul Rotund, Someșeni, Plopișor, Grăia, Intre Lacuri, Dană 7-aa, Europa, Colonia Sopor, Colonia Făget, Colonia Barhanci și Colonia Beșeu.

Pe baza de expansiune imobiliară a conșus la aglomerarea cartierelor consacrate, respectiv Gheorgheni, Mărăști, Andrei Mureșanu, Zorilor, Grăia, Grigorescu, Mănăștur, Plopișor, precum și la cauzarea unor zone mai puțin dense, propice pentru dezvoltare. S-au creat astfel zone precum Câmpului (Mănăștur), Buna Ziua, Eurosa, Poplar No. Accesul tendința, însă mai lentă, se manifestă și în zonele Făget, Beșeu, Barhanci și Sopor.



Report evaluare teren liber locuit

În prezent, Clujul experimentează o creștere semnificativă a prețului proprietăților imobiliare pe segmentul rezidențial. După un studiu al imobiliare.ro, în anul 2015, prețurile au crescut cu cca 13% față de 2013, cu previziuni de păstrare a trendului ascendent și pe parcursul anului 2017.

Concret, piața imobiliară din Cluj a revenit la ritmuri de creștere comparabile cu cele din perioada anterioară crizei economice. Motoarele acestei creșteri sunt reprezentate de fapt, că în Cluj vi în fiecare ora zi de mii de studenți, români și străini, iar unii dintre acești a potesc să investească în cumpărarea unor apartamente, pentru că doresc să se stabilească în orașe frumoase și confortabile. De asemenea, creșterea veniturilor pentru informaticieni le-a oferit acestora perspectiva cumpărării unor proprietăți. În oraș există aproximativ 20.000 de persoane care lucrează în acest domeniu sau care studiază pentru a deveni programatori. Media salariilor angajaților companiilor de IT este mai mare decât media salariilor din economie, de aceea, informaticienii rămân cu banii necesari pentru a face investiții în apartamente sau în case. Au contat și relaxarea creditării, precum și creșterea economică înregistrată în ultimii ani. Toți acești factori au plus presionat pe prețuri.

Creșterea prețurilor a dus la relaxarea pieței construcțiilor. Numărul autorizațiilor de construire a crescut semnificativ în anul 2015.

Tendințele specifice și spun că județul Cluj ocupă un loc în viața la acordarea de credite pentru cumpărarea de locuințe. Clujul deține prima poziție și în ce privește clasele celor mai mari strumoni consentite la 12 luni, urmat de București și Timișoara. Politici analizei realizate în ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare, s-a arătat că acestea au cunoscut o evoluție ascendentă în ultimii 2 ani.

Străzi teroanilor pentru construcții rezidențiale de la nivelul Municipiului Cluj-Napoca.

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

În prezent, achizițiile masive de terenuri realizate în vederea extinderii de către marile retaileri alimentare și de buticaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de rezidențial. Piața terenurilor s-a doborât încă din 2011, iar perioada 2011-2013 a fost marcată de o activitate relativ redusă comparativ cu cea din perioada de "boom", precum și de o atitudine prudentă din partea investitorilor. În prezent se observă o revenire a interesului din partea dezvoltatorilor pe segmentul terenurilor rezidențiale, iar piața este dominată de tranzacții mici și mijoci, încheiate sub pragul de 1 milion euro, care implică investitori oportuniști. S-a intensificat activitatea de prospecție a pieței, tendința fiind în urață de perspectivele bune venite din economie.

Raport evaluare teren localitate

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

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

Investitorii și îndreapă atenția către acele zone care oferă un potențial crescut de construcție și coeficienți de urbanism ceiți. Raportat la piața imobiliară de la nivelul municipiului Cluj-Napoca, terenurile prezintă investiție cu cel mai mare potențial de creștere.

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

3.2 Definiția și identificarea pieței specifice

Întrucât nu există în piață oferte de terenuri „curte”, valoarea terenului curte a fost estimată prin diferența dintre valoare de piață a terenului întregii proprietăți (teren în suprafață de 492 mp) estimat prin abordarea prin piață și valoarea parcele de teren aferentă construcției, estimată prin tehnica extracției. Astfel piața specifică proprietății analizate este cea a terenurilor intravilan construite din zone similare (abordarea prin piață) și cea a proprietăților compuse din „Teren + casă” care dispun de teren cu un POT (procent de ocupare al terenului foarte mare (tehnică extracției).

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atribuțiilor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analiza de piață, se delimitază proprietățile imobiliare de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din teren și/or intravilan (pentru parcele în suprafață de 492 mp), situate în zone similare de la nivelul mun. Cluj - Napoca, J-d. Cluj.

Proprietatea subiect este amplasată în zonă semiurbană, pe Str. Berănel, nr. 7.

150

Identificarea pieței imobiliare a proprietății din care face parte terenul - curte de evaluat:

- Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltare de tip rezidențial cu regim redus de înălțime, oraș cu economie activă
- Aria imobiliară: urbană - zona semicentrală și alte zone asimilabile
- Proximități/comorabile: terenuri libere de suprafețe similare

Teren - curte 294 mp

3.3 Cererea. Oferta competitivă. Echilibrul pieței

Cererea

În cazul proprietății analizate, luând în considerare totul deținut, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară. Nivelul cererii este în strânsă corelație cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea pentru achiziția proprietăților rezidențiale de tipul celei subiect "teren liber (curte) aliat în concesiune" este în principal manifestată din partea proprietarilor uneltor rezidențiale apartamente în case sau case de locuit, pe care le doresc.

Proprietăți de tipul celei evaluate teren liber (curte) aliat în concesiune, sau tranzacționat sporadic, cu preponderență interesul a fost marcat de cei care au dorit reînregula a dreptului de proprietate asupra imobililor edificate de către construcții și terenului aferent acțiunii. În cazul de față este o situație distinctă dreptul de proprietate menționează asupra terenului va putea fi asociat numai prin prisma celorlalte părți indivize care revin apartamentele care se regăsesc în încălă, întrucât proprietatea analizată reprezintă curtea comună a mai multor apartamente în casă de locuit care au mai mult proprietari distinct.

Oferta competitivă

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenurile cu destinație rezidențială din zone similare arătate în concesiune.

Echilibrul pieței

949

Valoarea proprie ailor de lucru, acesta este reflectată de înălțimea nivelului municipiului.

Teren aferent întregului amplasament – 492 m²

Cererea

Pe piața mobilă, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de a cumpăra sau închiria, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că nu există piața imobiliară oferta se ajustează în funcție de nivelul și tipul cererii. Valoarea proprie ailor trebuie să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprieții, analizate, când în considerare tipul de teren, analiza cererii are la bază dezvoltarea economică a municipiului CLUJ-NAPCA.

Lund în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, se poate realiza în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprieții evaluate, și anume:

- nivelul potențialului comparativ este cel mai probabil, persoane fizice cu putere economică mare capabile să obțină finanțare

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

Oferta competitivă

Identificarea ofertei proprietăților competitive comparabile cu proprietățile subiect:

- ✓ Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piața istorică, disponibile, oferta puțino, gradul de ocupare al terenului în zona proprietății subiectului (nică);
- ✓ Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat) a se vedea Anexa – Extras din analiza de piață unde sunt prezentate selecții cu comparabilitate

142

Report evaluare teren liber (curte)

corespunzătoare.

- ✓ Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări există posibilă diverse de finanțare din partea instituțiilor financiare.
- ✓ Ofertele variază în funcție de localizare, dimensiune, restricțiile de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, gaz, apă - canalizare la fel miza proprietății sau posibilitățile de racordare la acestea, forma, accesul auto și pietonal și vecinătățile.

În urma analizei pieței imobiliare a terenurilor pentru construcții din zona subiect s-au identificat oferte pe piața prețurilor fiind prezentată în Anexa Extras Analiza de Piață. Prați superior al intervalului este specific proprietăților ce dispun de reglementări urbanistice favorabile, acces auto facil, utilități, formă regulată (ce oferă posibilitatea dezvoltării unor amplasamente la standarde europene). Conform informațiilor avute ce la dispoziție marja de negociere în cazul acestor proprietăți variază între 2,5% - 7,5%, în funcție de dimensiuni, caracteristici și de avantajele de care dispun.

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

echilibrul pieței

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

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

TERENURI	
TEREN - BER CONSTRUIRI	250-350

143

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată „cât în cât a cuprind toate situații:

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

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

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Aceste criterii trebuie să rămână cu semnificație în cazul unei investiții imobiliare.

Practic, înainte cont de titlul terenului și de ceea ce este permisibil tipul legal de amplasare a acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru suprafața de 296 mp este cea de teren cu destinație cu infrastructură spațiu rezidențial. Considerăm că această alternativă îndeplinește toate cele patru criterii următoare, respectiv este permisibilă, legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă.

4.2 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vânzărilor, abordarea extractivă, parțelarea și dezvoltarea, tehnica reziduuă și capitalizarea costei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe, tehnica reziduuă combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parțelarea combină cele trei metode.

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

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

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

În cazul de față s-a aplicat abordarea prin piață pentru suprafața totală de teren de 492 mp, respectiv tehnica extracție pentru a estima valoarea terenului aferent clădirii.

Abordarea prin piață - Comparația directă (Terenul aferent întregului amplasament)

Tehnica aralizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu impact asupra valorii pantru loturi/parcele comparabile.

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

145

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

Procesul de comparare se înțelege ca fiind asemănător și deosebit în funcție de caracteristicile și condițiile terenului de tranzacționare/valorile spre tranzacționare, pe baza unor elemente de comparație.

SEV 260 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de: drepturi care oferă dovada desore preț; și dreptul supus evaluării; data efectivă a dovezii asupra preț și data evaluării; situația în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut, localizarea; utilizarea permisă sau zonarea.

Elementele de comparație se referă în general la: proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare limitativă, condiții de piață (data vânzării, socializarea, caracteristicile fizice de utilitate și disponibilitate, zonarea și cea mai bună utilizare. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficient.

În cazul de față, a fost analizat un număr de terenuri din zona de amplasare a proprietății evaluate și zone asemănabile. Din acestea, pentru introducerea în grila de evaluare au fost selectate de către evaluator terenurile care mai aproape se apropie de caracteristicile și informații cunoscute și credibile de proprietatea evaluată.

Am estimat valoarea pentru suprafața totală de 492 mp

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Tipul comparabile		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	fără restulul	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Restricții legale	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale

1496

Raport evaluare teren: ibor (curse)

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Conținutul pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	mun. Cluj-Napoca, str. Berăneș, nr. 7, județul Cluj	mun. Cluj-Napoca, zona str. Dorobanț, nr. 10, Cluj	mun. Cluj-Napoca, zona str. Dorobanț, nr. 10, Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Septimiu Mureșan, Jud. Cluj
Suprafața terenului	452	527,00	600,00	500,00
Forma raport frânt / ecantime	aprox. regulată	regulată	regulată	regulată
Forma suprafeței	27 ml. a străzii / pișilor respectiv 2,76 ml. a străzii Berăneș	19	37	12
Topografie:	plat	scab	blan	plen
Utilitat. / aer / canalizare / gaze / electricitate	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Scara	rezidențială	rezidențială	regulată	rezidențială
Casa ma bună utilizare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Pret / m ² (EUR)	230,00	230,00	174,000	130,000
Pret / mp (EUR)	263	263	290	232

13/7

Raport evaluare teren (nr. loturi)

Orta de comparatie este următoarea:

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare proprietate	mun. Cluj-Napoca, str. Berăleii, nr. 7, Jud Cluj 492	mun. Cluj-Napoca, zona Aleasa Bates, Jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, zona str. Donath, Jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Septimiu Muresan, Jud. Cluj
Suprafata [mp]		952	600	660
PREȚ VÂNZARE EUR		260.000	174.000	130.000
Preț de Vânzare [EUR/mp] - criteriul de comparatie		€ 267,41	€ 290,00	€ 232,14
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		efertă	ofertă	ofertă
Ajustare unitară sau procentuală		-5%	-5%	5%
Ajustare totală		-13,14	-14,51	-13,61
Preț de vânzare ajustat		249,48	275,50	220,53
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 249,48	€ 275,50	€ 220,53
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 249,48	€ 275,50	€ 220,53
CONDIIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 249,48	€ 275,50	€ 220,53
CONDIIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Caracteristici unitară sau procentuală		0%	0%	1,5%
Ajustare totală		€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00

148

Raport evaluare teren (tabel 1a)

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret ajustat (EUR/mp) CONDITII DE PIATA		€ 249,48	€ 275,50	€ 220,53
Conditii ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0,00	€ 275,50	€ 220,53	€ 220,53
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 249,48		
LOCALIZARE				
Localizare	mun. Cluj-Napoca, str. Berăriei, nr. 7, Jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, zona Alleea Bares, Jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, zona str. Denath, Jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Sepimiu Mureșan, Jud. Cluj
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	10%	35%
Ajustare totală	€ 24,75	€ 27,55	€ 77,19	€ 77,19
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 274,43	€ 303,05	€ 297,72
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	492	400	400	560
Ajustare unitară sau procentuală	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
Ajustare totală	€ 27,64	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Forma, raport dimensiuni, front la strada	aprox. regulată, 29 mt la strada Plopilor respectiv 12,76 mt la strada Berăriei	regulată, 15	regulată, 32	regulată, 12
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 302	€ 303	€ 298
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (on et / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alt)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Ajustare totală	€ 3,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 307,87	€ 303,05	€ 297,72
ZONAREA				
Zona de destinație legală permisă	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială

149

Raport evaluare teren liber (curte)

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0%
Ajustare totală		€ 0,00	€ 303,05	€ 0,00
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 301,87	€ 303,05	€ 297,72
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 302	€ 303	€ 298
Ajustare totală netă	absolut	€ 52,34	€ 27,55	€ 77,19
	procentual	21%	11%	31%
Ajustare totală brută	absolut	€ 52,34	€ 27,55	€ 77,19
	procentual	21,00%	10,00%	35,00%

VALOARE DE PIȘĂ TEREN ÎN UTILIZAREA ACTUALĂ	mp	eur/mp	eur	RON	Curs valutar	Data evaluării
492						
€ 303						
149.000						
682.658						
2.5816						
12.02.2017						

Valoarea primitivă pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind aproximativă valoarea ajustată a terenului comparabil B întrucât acesta se dovedește a fi cel mai potrivit ajustat (ajustarea brută procentuală cea mai mică având în vedere caracteristicile analizate).

150

Prezentăm în continuare justificarea ajustărilor aplicate:

Tip comparabilă	Au fost aplicate ajustările ofertelor negociabile, marja de negociere fiind de 5% (discuții purtate cu ofertanții de terenuri similare din zona studiată, respectiv cu agenții care intermediază vânzarea proprietăților în cauză)
Dreptul de proprietate	Nu au fost necesare ajustări
Restricții legale	Nu au fost necesare ajustări
Conținutul financiar	Nu au fost necesare ajustări
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări
Condiții de piață	Nu au fost necesare ajustări
Localizare	S-au aplicat ajustări pozitive în cazul tuturor comparabililor, de 10% în cazul comparabililor A și B, respectiv de 35% în cazul comparabililor C, întrucât acestea sunt situate în zone totale interioare față de zonă de amplasare a proprietății imobilelor analizate
Caracteristici fizice	S-a aplicat ajustarea pozitivă de 10% în cazul comparabililor A (comparabilii A (comparabilii acestuia având o suprafață mai mare decât proprietatea subiect și de regulă proprietățile cu o suprafață mai mare se vând la un preț unitar mai mic decât parcelele de teren cu o suprafață mai mică)

Tehnica	Nu au fost necesare ajustări
Utilități disponibile	Nu au fost necesare ajustări
Zonare	Nu au fost necesare ajustări
C.M.D.U.	Nu au fost necesare ajustări

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă la valoarea terenului comparabil B deoarece terenul B i-a fost achiziționate cele mai puține ajustări lajustarea în valoare procentuală cea mai mică având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de 149.000 EURO (682.658 RON).

Tehnica extracției

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

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

Acasă tehnică s-a utilizat pentru proprietăți din zona studiată, care dispun de un PCT (procent de ocupare al terenului) foarte mare.

Tabelele de calcul sunt prezentate în cele ce urmează.

152

Adresa: mun. Cluj-Napoca, zona Fabrica de Bere, Jud. Cluj	
OFERTĂ 120.000 €	
ajustare oferta /tranzacție	-12.000 €
Preț ajustat	108.000 €
construcții-valoare de nou	55.719 €
ajustare depreciere totală	25.567 €
Valoare teren liber	82.433 €
teren -suprafata	154 mp
UNITAR	535 €
ajustare localizare	0 €
	535 €
VALOAREA UNITARĂ TEREN AJUSTAT	535 €

Metodologia:

- ☐ s-a luat din piață o proprietate imobiliară compusă din "Teren - casă" cu POT-ul înalt mare
- ☐ accoste a fost ajustată pentru ofertă (marja de negociere fiind de 10% (discuții de piață cu clienții de proprietăți similare din zona studiată)
- ☐ s-a estimat costul de înlocuire net al construcției a se vedea mai jos.

153

Schimb

prin diferența dintre prețul ajustat și costul de înlocuire net a rezultat valoarea terenului

În urma acestei tehnici a rezultat valoarea unitară a terenului aferent clădirii, care a fost aplicată la suprafața terenului aferentă clădirii de evaluat, după cum urmează:

Obiectiv	Valoare (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)
Teren aferent clădirii - 196 mp	535	104.915	480.680

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

Obiectiv	Valoarea (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)	Abordări în evaluare
Total teren - 492 mp	303	149.000	682.658	Abordarea prin piață
Teren aferent clădirii - 196 mp	535	104.915	480.680	Tehnica extracției
Total teren curte - 296 mp	149	44.085	201.978	Diferența dintre valoarea rezultată pentru întreaga suprafață de teren și valoarea rezultată pentru terenul aferent clădirii

155

4.3 Opinia evaluatorului

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

$V_{\text{justă}} = 44.085 \text{ euro echivalent a } 201.978 \text{ lei}$

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- Valoarea este fără IVA;
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,581€ și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată

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



Marius Șufană

NEOCONSULT VALUATION

Cu stimă,

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Prin:

Marius ȘUFANĂ, NRX

Evaluator acreditat ANEVAR EPI
Evaluator autorizat ANEVAR EPI



Pag 46 din 102

CALAGIU CRISTIAN

Evaluator autorizat ANEVAR - EPI



5 ANEXE

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

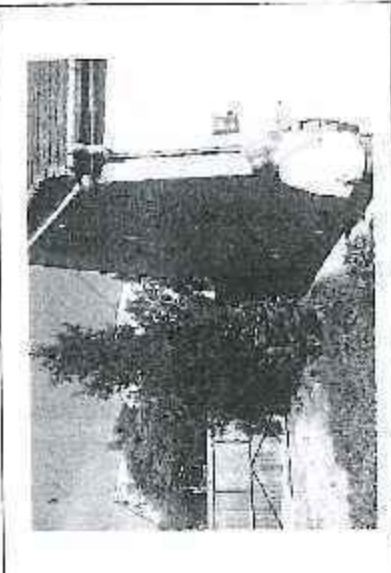
ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

157

ANEXA NR. 1 - FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ

Vedere teren - curte analizat

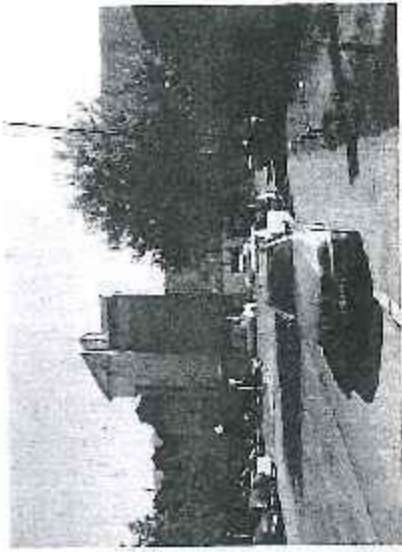
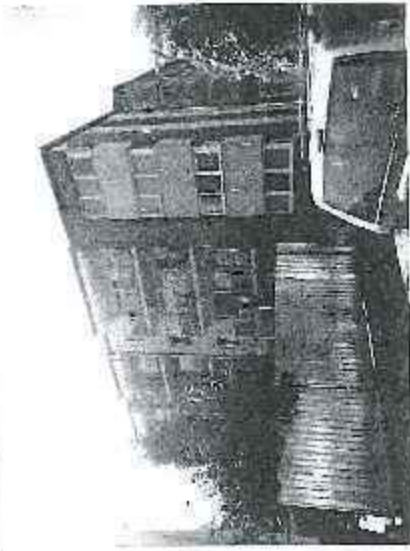
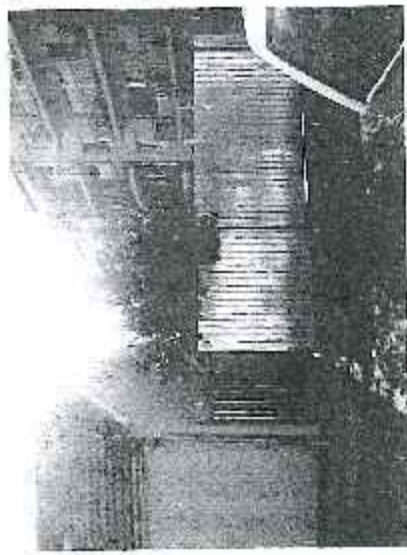


Vedere amplasament Imobilii din care face parte și proprietatea analizată



158

Vedere acces la proprietatea imobiliară din care face parte și terenul, curte analizat respectiv vecinătăți



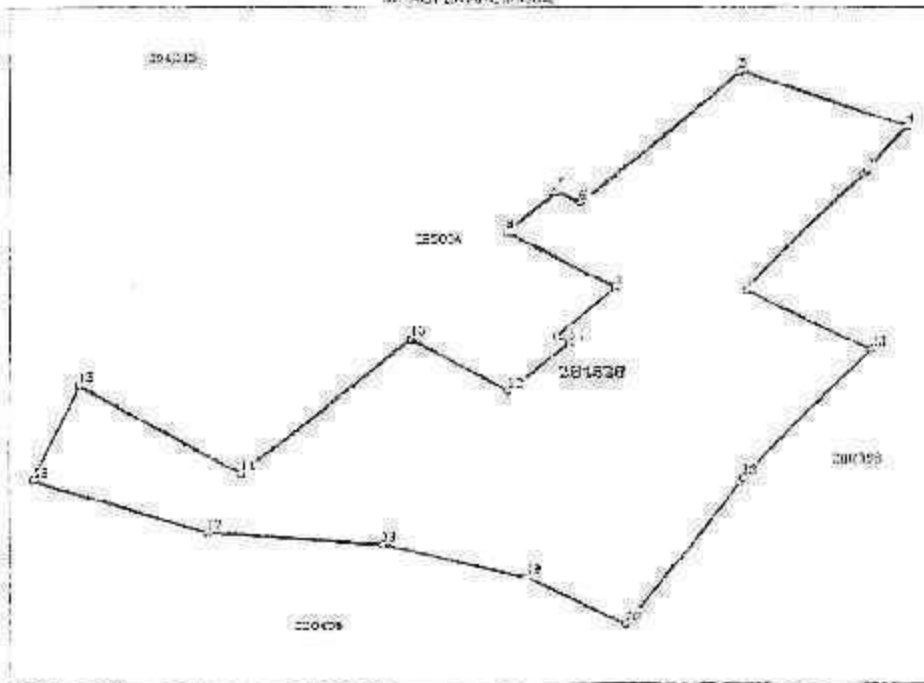
Carte Funciară Nr. 184/928 Comuna/Oras/Municipiu Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 (a Partea I)

Teren

Nr. Catastral	Suprafata (m ²)	Observatii / Referinta
284828	296	

Suprafata este determinata in plan de proiectie Stereografica

DETAIUL IMBRIIMARE



Date referitoare la teren

Cat.	Categorie Intra-urbană	Suprafata (m ²)	Clasa	Paneta	Nr. locu	Observatii / Referinta
1	Zona constructiilor	296				

Lungime Segmente

Valerile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	7.3
2	3	3.2
3	4	7.087
4	5	8.511
5	6	2.905
6	10	3.092
10	11	3.125
11	12	3.125
12	13	5.817

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	3.2
3	4	7.087
4	5	8.511
5	6	2.905
6	7	1.939
7	8	4.455
8	9	4.455
9	10	3.524
10	11	3.524
11	12	4.185
12	13	4.185
13	14	6.891
14	15	6.891

161

Carte Funciara Nr. 2026/19 Orasul Drag/Municipiu Cluj-Napoca

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
15	16	4,078	16	17	6,33
17	18	5,74	18	19	5,074
19	20	4,002	20	21	5,013
21	22	0,201	21	22	7,7
22	1	5,013			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereou 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate și sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezenta extras corespunde cu pozițiile în vigoare în cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notariul public la costurile juridice prin care se sting drepturile foste precum și pentru debaterca subscrisorilor, în informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, conform Intenșia nr.6481/14-02-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu zecă nr. 772.

Data soluționării,
15.02.2017

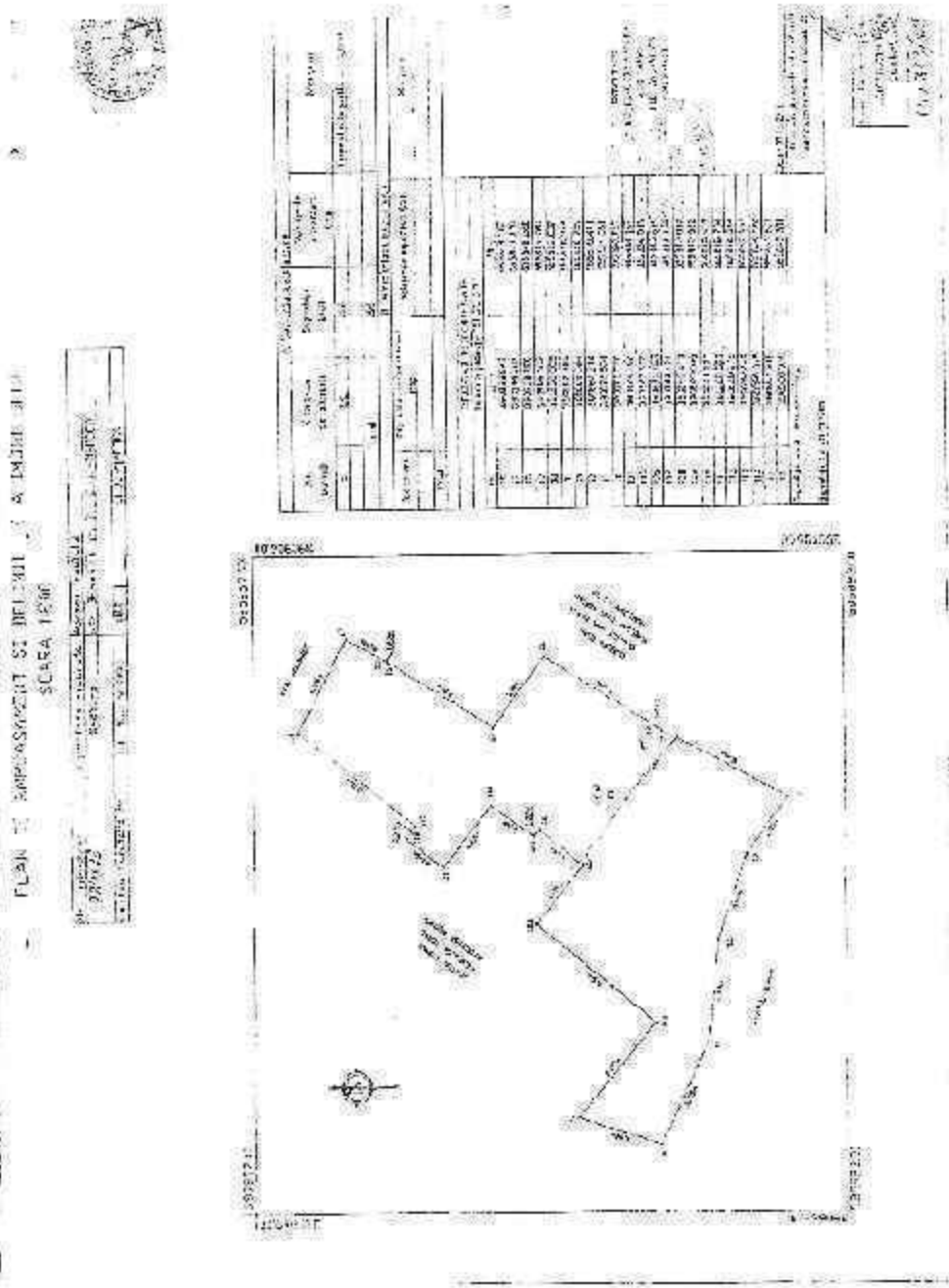
Data înregistrării

Asistent Tehnic al Biroului
DANIEL DANU/141115

Relușorac

Notar Public

Plan de amplasament și delimitare a imobilului



Certificat de urbanism cu nr. 4279 din 11.08.2016 Expirat

ROMANIA
Județul Cluj
Fondul Municipal Cluj-Napoca
Nr. 325440 din 11.08.2016

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4279 din 11.08.2016

în scopul: informare (vezi Notă)

Se emite în baza adresei adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, CUI 430557, prin **DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII, SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII TERENURI**, cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 1-3, telefon fax 0264-596030, e-mail _____, înregistrat la nr. 325440 din 26.07.2016.

Fondul mobil - teren (pășuni construite) situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Arăriei nr. 7, număr C.F. 214528, număr cadastral 294626, sau identificat prin plan de înscrisoare în zona și plan de săcule însoțit de tabelul cu inventarul de coordonate.

În temeiul raportului de urbanitate de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj - Napoca", aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 453/07.12.2014.

Modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism și amendamentelor documentelor "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca" aprobat prin Hotărârea nr. 413/2014, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 116/01.04.2015.

P.U.Z. _____ aprobat cu _____ P.U.D. _____ aprobat cu _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/12.01.2011 privind actele de autorizare a lucrărilor de construcție republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice imobil în proprietatea Străzii Români, în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFUATE ÎN ZONĂ ALTE RESTRICȚII
SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - nu este cazul.
ZONA DE PATRIMONIU ARHEOLOGIC - parcela dvs. este situată în zonă arheologică protejată.

2. REGIMUL ECONOMIC

folosință actuală - teren folosit construcții

UIR Rom4: Destinația zonei: Parcelar riveran a terenurilor de importanță locală, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construcție deschis.

CARACTERUL ZONEI**Caracterul actual**

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcul cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unei străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

Acest fapt a unelent un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități aparute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neastrevute, subdimensionale;
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri în țial dedicate funcțiilor de locuințe a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu acestea din cauza poluării fonice, vizuale etc. desfășurate frecvent în condiții imprevizibile, precare, nedezervate;
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc;
- (d) degradarea calității locului și distrucțiunea prezentei acestora;
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (f) degradarea spațiului public, parcare în ex-pas;
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea neîncesă a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, doborâre, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Caracterul propus

- Spații urbane cu funcțiune mixată, de tip subcentral.
- Organizare urbană pe principii cvartalelor, cu fronturi deschise.
- Clădiri dispuse în ramagere față de alți element, cu regim mediu de înălțime, cu alături la cormua situată la o înălțime de 12 m.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, restruciturarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcursul existent.

Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restruciturarea integrală a cel puțin unei parcele în

înțeles urban.

Situațiile în care:

pe parcele se prevad mai multe corpuri de clădiri, se creează un ansamblu parțial în înțeles urban are o suprafață minimă decât cea stabilită la punctul 4 de mai jos, configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentei regulament.

Verificarea conformității urbane se face prin PUD.

Pentru fondul construit existent se nu se încaadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.

Având în vedere numeroasele situații de pde, că și neregularitatea parcelarilor, se recomandă elaborarea de P.U.Z pentru fiecare situație UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limită minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalele.

P.U.Z sau P.U.D vor include și datele în mod obligatoriu prevedute în prezentului regulament în ceea ce privește direcțiile și servitiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurație și echipare a disincilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă bazând pe locuințe colective, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiare/bancare, comerciale (terțiar), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spații publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Prezența unității nu este aplicabilă.

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

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestora

să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
 (b) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrasă npr interiorul parterului cu minimum 8 m, sau să fie dispusă în spațiul unui traseu dedicat altor funcțiuni)
 (c) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / securizate și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
 Activități de tip terțiar ale încăperilor destăruate în interiorul încăperilor, fără ca acest fapt să împiedice converșie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezenta regulament, crustate numai de proprietarii/ocupanți, cu următoarele condiții:
 (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuință
 (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 (c) să implice maximum 5 persoane
 (d) să aibă acces public limitat (ocasional)
 (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul încăperii

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 Depozitare en gros.
 Depozitare de materiale re folosibile.
 Comerț en gros.
 Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 Comerț și alimentație publică practicate prin vitrina / ferestre.
 Garae în clădiri provizorii care permanente independente amplasate în interiorul parterului.
 Elemente sustinătoare independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
 Schimbări monofuncționale rezidențiale.
 Locuințe de tip individual.
 Construcții provizorii de orice natură.
 Instalații / utilaje speciale, montate pe fațada dintr-un spațiu public al imobilului.
 Reparații capitale, restructurarea, amplifierea, înzestrarea, etajarea, extinderea în plan în orice scop al clădirilor provizorii sau parțiale și a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.
 Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobilia - fațade, balcone, acoperșuri, terase - sau pe împrejurimi.
 Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de înălțare și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente.

Încadrat în zona de împărțire "B" conform H.C.L. 715/2010, modificată cu H.C.L. 209/2013.

3. REGIMUL TEHNIC

UTILIZAREA

S= 296 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
 Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip european, realizând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvadrantului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net delimitate.
 Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complete de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în conformanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a mijloacelor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modității și a deplasării vehiculelor, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU.

160

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profilele transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,00 - 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Pietele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
Spațiile verzi, de tipul scuarilor sau grădiniilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 45%

Pentru nivelele de destinație de locuințe AC maximă = $40\% \times S_t$ (suprafața terenului)

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

POT maxim = 50%

Pentru nivelele de destinație de locuințe AC maximă = $40\% \times S_t$ (suprafața terenului)

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

POT maxim = 60%

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de restituire etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construcție, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,4

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

CUT maxim = 1,5

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

CUT maxim = 2,4

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de restituire etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construcție, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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

CONDIIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie de cel puțin egală sau egală cu 10 m

(c) adâncimea să fie cel puțin egală cu frontul la stradă

(d) suprafața să fie cel puțin egală sau egală cu 500 mp

(e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în mijlocul urban existența de nu îndeplinești condițiile enunțate mai sus, se va stabili un P.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă operatorii de comerț cu parcelarea, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte

cumulativ următoarele condiții:
 (a) să aibă formă în stradă
 (b) să aibă forma regulată

Spațiile libere din interiorul apartamentelor se vor realiza numai pentru funcționarea de locuințe. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în totu-gară față de aliniament în front discontinuu (deschis) (a) în situații în care există aliniament unitare (aceleași retrageri față de aliniament pe cel puțin patru părțile adiacente și învecinate pe aceeași față cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile adiacente
 (b) în situațiile cu aliniere variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament
 (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care proiectul PUIG prevede realizarea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retrageri de aliniamentului parcelei mai avansată până la nivelul celui-lor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

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

De regula, imobilele se vor amplasa în sistem dublat. În cazul existenței unui balcon vecin, aparținând unei clădiri conținute reglementărilor zonale, noile construcții se vor alinia de acord. Nu vor fi luate în considerare calcarele construcțiilor anexe și/sau trovezoni sau ale clădirilor restructurabile (lipite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opusă celui ce include un balcon cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. În cazul construcțiilor în sistem locuit se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Retragerea față de limita posesionară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cunștia superioară sau stic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.
 În cazul în care parcela se învecinează pe limita posesionară de proprietate cu o UTR destinată locuinței de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 3 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor prevedea accese plerionale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform vizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administrația locală.

Pentru amenajările curților cu rol personal și circulațiile din inter-cour parcajelor se recomandă utilizarea învecinătorilor permiselele.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensional conform Anexei 3 la prezenta regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la solobulul / rampa și / parcaj clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele actuale în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 3 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admit accese sau staționarea autovehiculelor în curțile orădinilor, în afara fațadei de teren și fațadele aliniamentului / alament, destinate amplasării construcțiilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în orădin dedicate, situate la o distanță de maximum

250 m de linie), dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, și doar prin deținerea în proprietate sau prin concesione.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:
 (a) pentru clădirile comerciale înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (inclusiv) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+2+M+(1-2S)+P+2+1R$. În toate cazurile înălțimea va avea o rotunjire la jos de planul fațadei de minimum 1,80 m
 (b) pentru clădirile de colț sau scade admisă înălțimea maximă la cornișă cu nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (inclusiv) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+3+1R$.
 (c) se admit nivele parțiale (supanțe, acoperișuri) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / înălțimea reglementată
 (d) înălțimea maximă a clădirilor / corpurilor de ocol situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost ardeșor în planul și peisajului urban.
 Autorizarea executării construcțiilor care, din conformare, vor umetra și aspect exterior, intră în competența de aspect general al zonei și depășește valențele general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixtă, utilizând uzorii locuina la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastio arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balconi, bow-windows etc, încadrând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca spațiile să nu fie dispuse la nivelul nivelului de sus cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișul clădirilor va fi plat, (acoperișul terasă sau cupanță mai mică de 10%).
 Raportul plan-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
 Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră tratativă materialele de finisaj specifice zonei / materialele lise pentru terade, placajii din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, corect metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi paste atate, desluate, apropiate de cele naturale. Se interzice imitarea culorilor saturate, evidente, la toate elementele construcției.

Fermele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentele regulamente.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘURILOR

Zonă echipată edilitar complet.
 Toate clădirile se vor racorda pentru salgurea utilitatilor necesare la rețeaua edilitară publică.
 Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
 Findele de brangament și conexiunile vor fi integrate în înălțimii.
 Se interzice disponerea autonomă a containerilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
 Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual în fațadă) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50%, din suprafața totală și vor cuprinde: expansiv vegetație (scasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înălțime între 0,15 și 0,30 m sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
 Cu excepția de teren cuprinse între stradă / spații publice și clădirile retrose de la a linie urbană (grădina de față), cel puțin 40% din suprafața vor fi organizate ca spații verzi.
 Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția cazurilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a construcțiilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
 Se recomandă ca, în interiorul parcelelor, mai ales în cazul în care locuina a prezintă, spațiul reconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de cuie comună (spațiul reconstruit să fie totodată în comun, mai ales în scop rezidențial).

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un scut uscat în înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă realizată din grătaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,20 m înălțime și vor fi din tip transparent sau opac. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide țara a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. REGIM DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTARILOR LOCALE AFERENTE

Se poate exista un certificat de urbanism în scopul informării.

Întrucât parcela nu se încadrează în prevederile prezentului regulament de urbanism, art. 4 Caracteristicile parcelelor, în vederea autorizării construirii, se va stabili în prezisul un Plan Urbanistic de Detaliu, în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată.

În vederea elaborării P.U.D. se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu H.C.L. nr. 159/10.04.2012

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (5), după îndeplinirea procedurii de detaliere se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, exclusiv în respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

NOTĂ:

1. Se vor respecta H.G. nr. 321/1998 republicată, Legea nr. 50/1991 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordinul 174/2009 actualizat, OUG nr. 114/2007, Codul civil și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului Local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. Prezentul regulament de urbanism, împreună cu anexele și planșele aferente, se pot vizualiza pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro, la secțiunea Informații publice - Urbanism - Proiect PUG.

Prezentul permis de urbanism poate fi utilizat în scopul informării (vezi Notă)

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii



Secretar
Aurora Roșca

Director executiv
Gemma Ciaban

Președinte
Sandra Sarcotă

Președinte
Paula Giurgiu

170

Arhitectura de la ora de la ora

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct în copie la data de _____

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

se prelungește validitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

Dacă solicitantul a nouă prelungire a validității, în cele mai bune condiții, se poate face urmând să conțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef servicii,

Data prelungirii validității _____

Arhitectura de la ora de la ora _____ în conformitate cu art. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

8

171

Carte Funciar nr. 26204 Comuna/Craiova/Municipiul Cluj Napoca

Inscrieri privind dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
<p>9084 / 23/01/2014</p> <p>Act Administrativ nr. 35977, din 08/01/1998 emis de SC CONSTRUCTARCEALU SA (act administrativ nr. 8104/04/03/1998 emis de SC CONSTRUCTARCEALU SA) act administrativ nr. 35977/04-01/1998 emis de SC CONSTRUCTARCEALU SA; act administrativ nr. 80638/05/06/14 ALU emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 18794/04/02/03 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 24808/27/01/2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE; act administrativ nr. 1022/01/2014 emis de CALANARII MALLUY</p>	AS
<p>RR</p> <p>INCALZIRE, drept de PROPRIETATE surabzara, Jobando prin Conventie,</p> <p>COD SCUIA 1870001830000</p> <p>II COLCERIU ANA</p> <p>CONSERVATA, nota de 12226 patrimoniu</p>	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind cazmambramintala dreptului de proprietate, dreptul real de garantie si sarcini	Referinta
<p>141065 / 09/12/2011</p> <p>Contract de Vanzare-Cumparare nr. 40225/2010, din data de</p>	
<p>C1</p> <p>141065, ins. imp. la FOLGOSITA, solutia prin Conventie, casa strada 22/1644</p> <p>II PA AUS ANAMARIA DIANA</p> <p>CONSERVATA, nota de prezentare nr. 27203/01/06/06, macarona, macarona, macarona nr. 27203 din 28/06/06</p>	AS
<p>A1 Administrativ nr. 436130, din 17/10/2010 emis de CALANARII MALLUY</p>	AS
<p>C2</p> <p>INCALZIRE</p> <p>CONSERVATA, nota de prezentare nr. 27203/01/06/06, macarona, macarona, macarona nr. 27203 din 28/06/06</p> <p>CONSERVATA, nota de prezentare nr. 27203/01/06/06, macarona, macarona, macarona nr. 27203 din 28/06/06</p>	

Document care contina date cu caracter personal. Intenatia: procedeu de lucru. Pagina 2 din 4

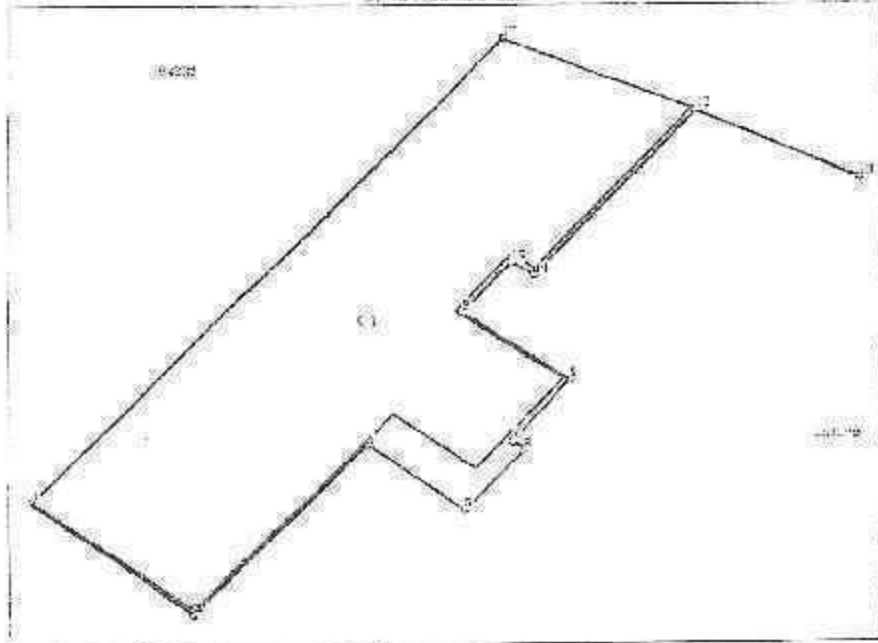
173

Carte Fundara nr. 285024 din cartea cadastru apuratori nr. 285024
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinta
285024	190	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie SCRS 70.

DETALII BUNUL (MDSI)



Date referitoare la teren

nr.	Categoria (punctul)	nr. scara	Suprafata mp	scara	Planeta	Nr. Topo	Observatii / Referinta
1	ca	Da	190				

Longime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt cuprinse din proiectie in plan

Punct Inceput	Punct sfarsit	Longime segment (m)
1	2	0,34
2	3	5,391
3	4	3,017
4	5	4,185
5	6	1,545
6	7	0,524
7	5	3,038

Documentul este un produs de caracter informativ, protejat de prevederile Legii

Pagina 3 din 4

17h

Extras de carte funciara cu nr. 285024 - C - U4 , având număr cerere: 209473 din 18.12.2016 - extrasul de carte funciara al apartamentului cu nr. 4

 285024	Carte Funciara Nr. 285024-C1-U4 din Municipiul Cluj-Napoca	Nr. 209473
	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE	Data 18.12.2016
ANEXE	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca	Legea 12 Anul 2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vedr: 153424
Nr. Supraf: 011472179

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Scrierilor, Nr. 511, Et. P. Ad. 4, apart. Cluj

Parti comune:

Nr. Ct.	Nr. cadastral	Suprafata constructi	Suprafata utila imp.	Cota part. comune	Cote teren	Observatii / Anexe
A2	285024-C1-U4	-	41	18/3/1000	55,196	1 camera, bucatarie, arnneum, baie, boxa de amp. su - 11,38 mp. teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
1-1065 / 09/12/2012	
Nr. Administrativ nr. 122932 din 27.11.2011 emis de SCPI CLUJ NAPOKA (sc. administrativ nr. 122932/27-10-2011 emis de SCPI CLUJ NAPOKA; act administrativ nr. 123447/27-10-2011 emis de SCPI CLUJ NAPOKA; act administrativ nr. 124452/27-10-2011 emis de SCPI CLUJ NAPOKA; hotarare judecatoreasca nr. 13144/10.03.11-10-2010 emis de JUDECAIUNIA CLUJ NAPOKA - SECTIA CIVILA; hotarare judecatoreasca nr. 89201 / 10-02-2011 emis de TRIBUNALUL CLUJ SECTIA CIVILA; hotarare judecatoreasca nr. 13643/2011/05-05-2011 emis de CURTEA DE APEL CLUJ SECTIA CIVILA DE MUNCA SI ASI; incheiere sub semnatura privata nr. 192/05-12-2011 emis de MURZSAN LIVIA OLEFTEU 244 MARIE act administrativ nr. 12872/14-11-2011 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOKA DIRECTIA IMOBILIAR BUCURESTI); Se infirmitaza CF 285024-C1-U4 Cluj-Napoca la sumare registrata	
01	mobilul teren 156551 Cluj-Napoca prin transferarea acestuia catre actiunile din CF imobiliară 285024-C1-U4 Cluj-Napoca catre SE 5119073
Contract de Vanzare - Cumparare nr. 40125/2004, din nr. 14.02.2004	
02	incheierea de ADOPȚIE PROPRIETATE PRIVATA care a produs efecte din data de 14.02.2004 2) FALGHE ANAMARIA DIANA FALGHE DI. incheie transferul actiunii 285024-C1-U4 Cluj-Napoca, sumare prin incheierea nr. 27300 din 08.02.2015;
03	incheierea de incheiere de vanzare a actiunii cumpararii contract nr. 40125/2004 08.02.2004 08.02.2004 08.02.2004 08.02.2004

C. Partea III. SARCINI

Inscrisuri privind drepturile de proprietate, drepturi reale de garantii și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Catastrul Funciar Nr. 285024/01/04 Comuna/Craiova/Municipiul Cluj Napoca

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate Individuala: Adresa: Local Cluj-Napoca Str. Berzei, Nr. 57, Et. P, Ap. 4, Jud. Cluj

Parti impozit:

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suportul construit	Tipul usoii (clasa imp.)	Cota parte comună	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	285024/C1-44		41	1678/10000	13/196	1 camera, bucatarie, baie, hol, scara, terasa, terasa pe acoperis, terasa pe acoperis, terasa pe acoperis

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

Prezentul extras de carte funciară este valabilă pentru înalta de către notari, birourile de mediere juridică prin care se sting drepturile reale asupra și pentru înalta de succesiuni, ar fi în vigoare prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

Se aplică Art. 7 de la 20 RON, Chitanța nr. 1057442/19-12-2016, suma de 20 pentru serviciul de publicitate funciară cu codul nr. 273.

Data solicitării:

19-12-2016

Data eliberării:

19-12-2016

Asistent Registrator,
Mădălin Mădălina Crana

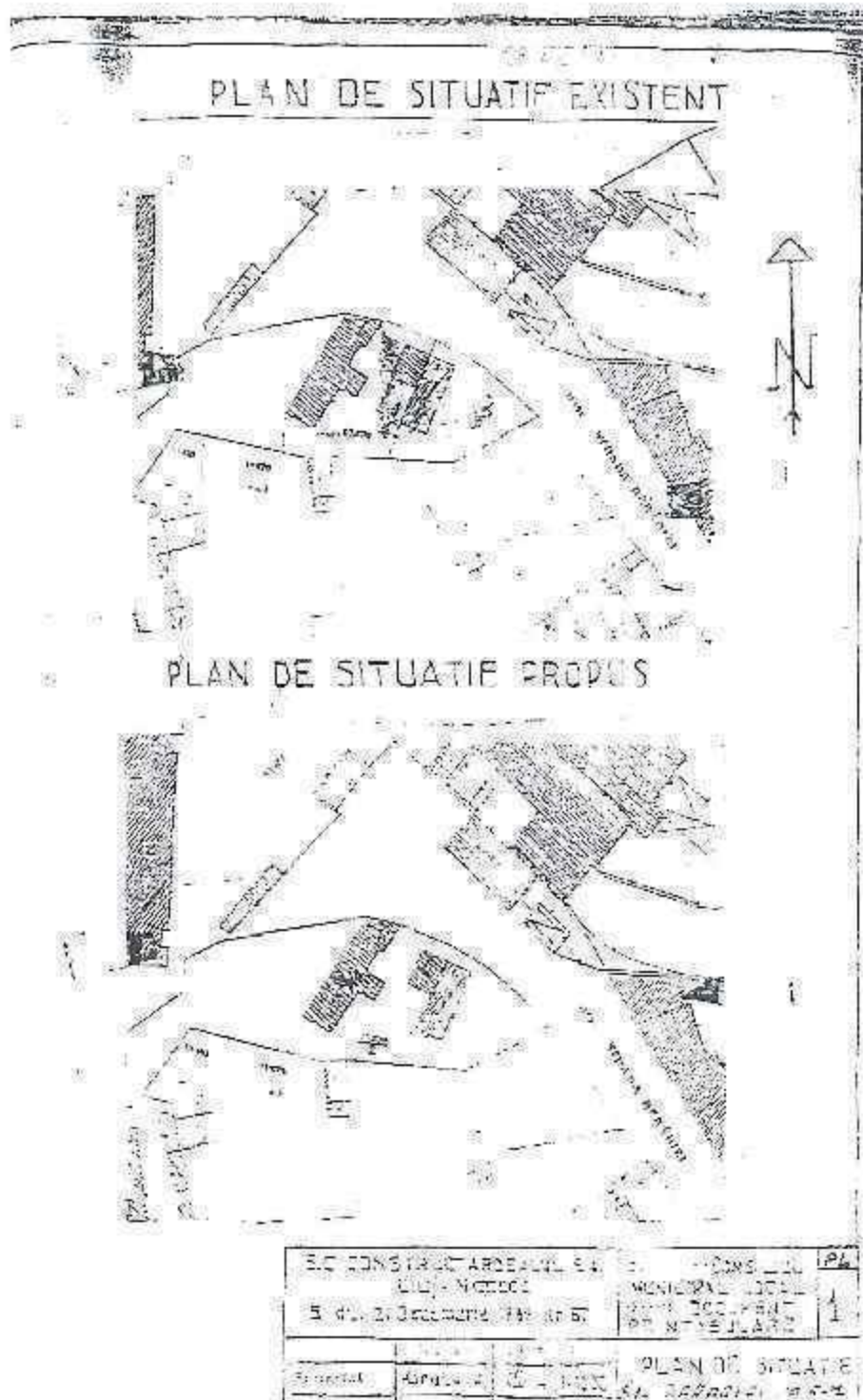
[Signature]

Referenț:

[Stamp]
Bucuresti, 19 Decembrie 2016



Plan de situatie existent respectiv plan de situatie propus



ANEXA NR. 3 - EXTRAS DIN ANALIZA DE PIATA

Proprietăți comparabile oferite spre vânzare -

Pentru terenul aferent întregii proprietăți imobiliare în suprafață de 492 mp [suprafață care include și terenul curte analizat]

Comparabila A

Vânzare 192 mp, calitată la front, Lina Mănăstur
14, Nicolae Ceaușescu, Zona Mănăstur, 1140-11704

150.000 EUR

2021 - 2022

Comparația este în prețuri pe suprafață



064.335.777

CERE DETALII

011 4002 1114

Handwritten signature or initials

Detalii

Referență la plan cadastral nr. 100/2015, înscrisul nr. 62.0000146.

Caracteristici

Suprafață	000,00	compart
Tip teren	0000	0000
		0000

Specificatii

Alte detalii esențiale

- Amenajare constructivă
- Alinații de tranșare
- Alinații de apă

Indii

000000

Observații

Prețul de achiziție în magazin este de 0000000.

Alte detalii

Conținutul planului este în conformanță cu

Planul de amenajare a teritoriului nr. 100/2015, înscrisul nr. 62.0000146.

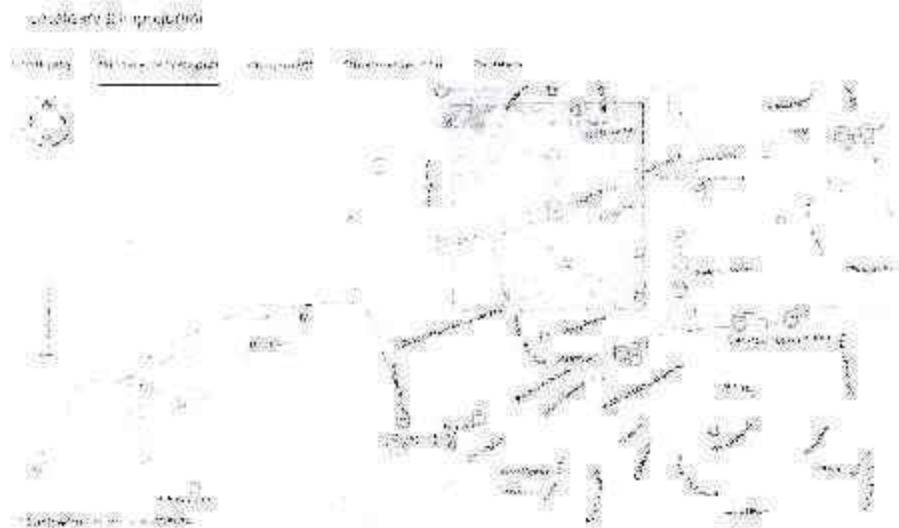
Planul de amenajare a teritoriului nr. 100/2015, înscrisul nr. 62.0000146.

Alte detalii despre

Planul de amenajare a teritoriului nr. 100/2015, înscrisul nr. 62.0000146.

Acte anexate

Planul de amenajare



<https://www.imobili.ro/vanzare-tereni-constructii/cluj-rapeca/manastu/teren-constructii-da-vanzare-X35H130NY?lista=23727>

Comparabila B

Teren Grigorescu 600mp 2500euro/mp
 Căminarilor, teren îngrădit cu gard viu

174.000 EUR



600 mp | fs. 32 m | intrare în | construit



174.000 EUR | 290.000.000 RON

- 1. 174.000 EUR
- 2. 174.000 EUR
- 3. 174.000 EUR
- 4. 174.000 EUR
- 5. 174.000 EUR
- 6. 174.000 EUR
- 7. 174.000 EUR
- 8. 174.000 EUR
- 9. 174.000 EUR
- 10. 174.000 EUR

15.000.000 RON (15 milioane RON) este echivalentul în RON al sumei de 174.000 EUR, pe baza cursului de schimb de 1 EUR = 122.000 RON.

CERE DETALI

181

Caracteristici

nr	descriere	valoare
1	22.00	22.00
2	10	10

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Altele

Alte servicii zone

- Altele servicii de transport

Alte detalii

teren construit pe un teren construit, în conformitate cu planul de amenajare a teritoriului urbanizat nr. 10/2011 aprobat prin hotărârea nr. 12/2011 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, în baza planului de amenajare a teritoriului urbanizat nr. 10/2011 aprobat prin hotărârea nr. 12/2011 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Localizare și împrejurimi

descriere, coordonate, imagine satelit, imagine aeriană, imagine aeriă

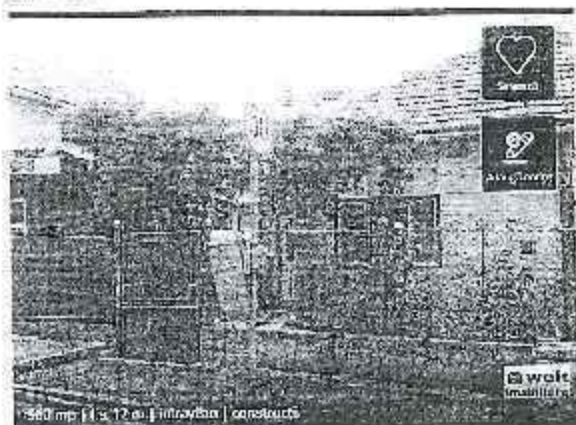


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-teranuri-constructii/cluj-napoca/grigorescu/teren-constructii-de-vanzare-X8QD13004?lista=2372724>

Comparabila C

Teren de vanzare cu destinație rezidențială în Galați
 Distribuție: zona 99A, municipiu

130 000 EUR



Caracteristici

380 mp

Descrierea

- 380 mp
- 1 x 12 cu
- intravilan
- construit

Alte date de zonă

- Anul construcției
- La începutul construcției
- La finalizarea

Zona

99A

Alte informații

Se prezintă în scopul evaluării și nu este o garanție de corectitudine a informațiilor. Pentru detalii se recomandă consultarea documentației cadastrale și a planurilor de zonă.

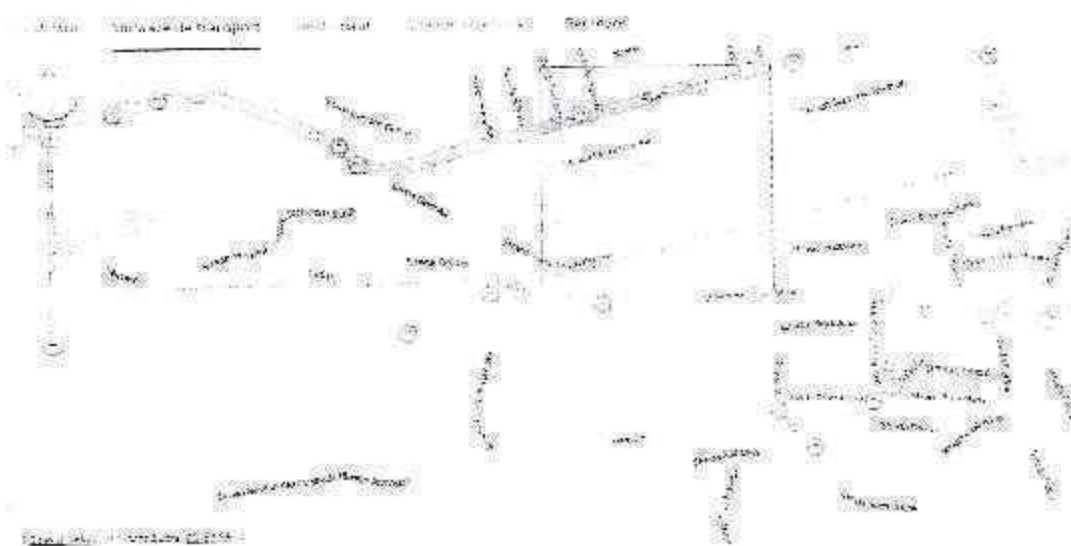
Un set de servicii pentru a vă ajuta să găsiți terenul ideal.

Un set de servicii pentru a vă ajuta să găsiți terenul ideal.

Un set de servicii pentru a vă ajuta să găsiți terenul ideal.

CERE DETALII

Localizare și împrejurimi



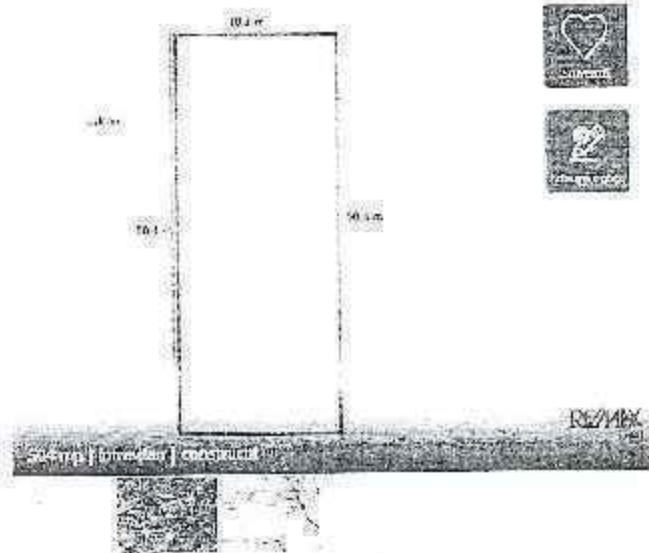
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terepuri-constructii/cluj-napoca/ziua/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13013?lista=2372724>

181

A te oferte:

Teren comercial cu destinatie mixta

210.000 EUR



Aplicatie comerciala cu destinatie mixta
 teren cu suprafata de 210.000 m², situat
 pe strada de incalzire

CERE DETALII

10.1m x 10.1m x 10.1m
 10.1m x 10.1m x 10.1m

CHIAI

Suprafata teren

210.000 m²

Suprafata teren constructibil

10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m

Constructii

10.1m

10.1m

10.1m

10.1m

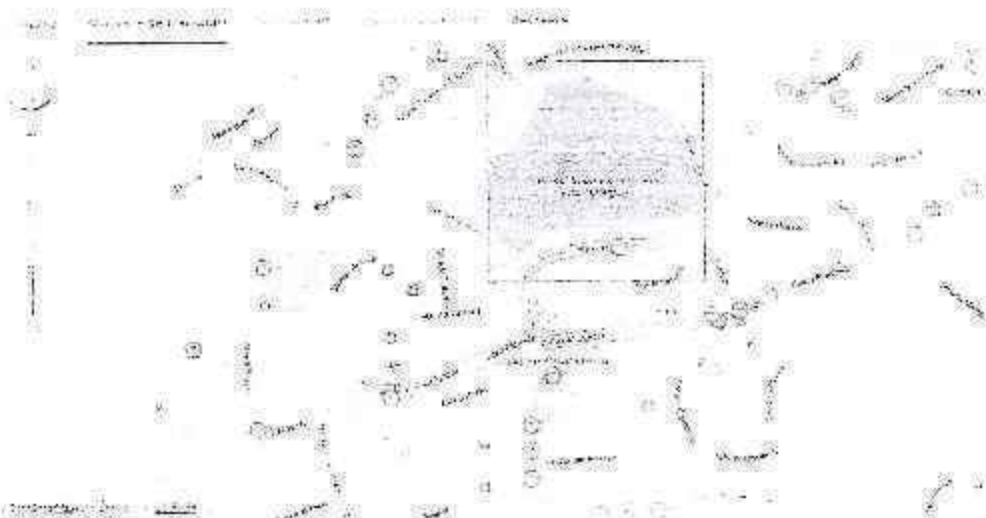
Alte detalii

Alte detalii zona

10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m x 10.1m

185

Localizare în România



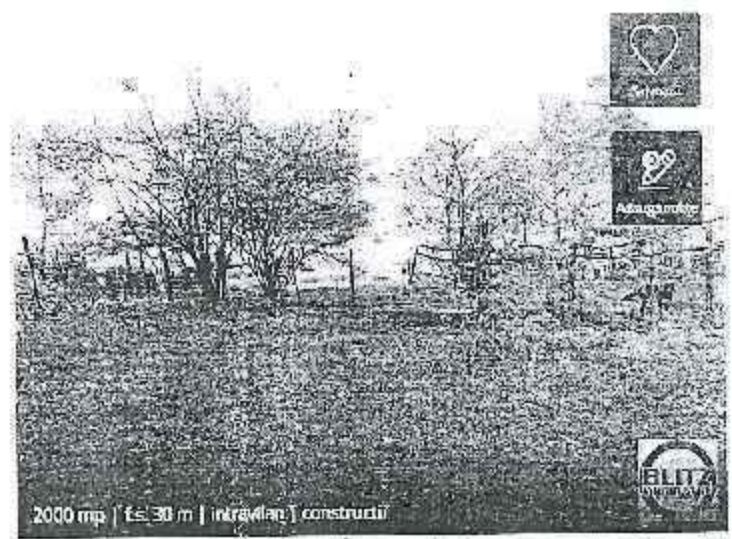
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ciul-hapuză/semicentral/teren-construcții-de-vanzare-XAMU13310?lista=2372724>

Vânzare teren 2000 mp, front 90 m, toate utilitățile, zona rezidențială nouă

120.000 EUR

Stabiliment
Cămin și 2 locuri de parcare

BLITZ
006-338 737



2000 mp | Es. 30 m | îngrădit | construcții

Se poate construi mai multe locuințe
pe suprafața de teren de 2000 mp
scara de înălțime 30m

CERE DETALII

Se poate construi mai multe locuințe
pe suprafața de teren de 2000 mp
scara de înălțime 30m

Detalii

Adresa agentului: Serviciul de Evaluare a Proprietății, Valoarea și Impozitul, Direcția Generală de Regim Urbanistic și Dezapezire, Municipiul Iași

Adresa terenului

Adresa terenului	1000, m ²	1000, m ²
Suprafața terenului	1000, m ²	1000, m ²
Suprafața construită	0, m ²	0, m ²
Suprafața utilă	0, m ²	0, m ²

Specificații

Utilități

- apă
- gaze
- electricitate
- canalizare

Alte detalii zonă

- Aviz de aprobare a planului de amenajare a teritoriului urbanizat
- Aviz de autorizare

Alte detalii

Alte detalii

Alte detalii

Adresa agentului: Serviciul de Evaluare a Proprietății, Valoarea și Impozitul, Direcția Generală de Regim Urbanistic și Dezapezire, Municipiul Iași

Alte detalii

Adresa agentului: Serviciul de Evaluare a Proprietății, Valoarea și Impozitul, Direcția Generală de Regim Urbanistic și Dezapezire, Municipiul Iași

Adresa: Calea Bucurestiului nr. 139B - Cluj Napoca, jud. Cluj
Căminul de vacanță în construcție în teren
Căminul de vacanță în construcție în teren
Teren în construcție în construcție în construcție

Site details pret

PREȚ: 1.500.000 RON (1.500.000 RON) - 1.500.000 RON

Descriere

CONSTRUCȚIE ÎN CONSTRUCȚIE

Analiză și descriere

Descriere: Analiză și descriere | Imagini | Mapa | Detalii | Compartimentare



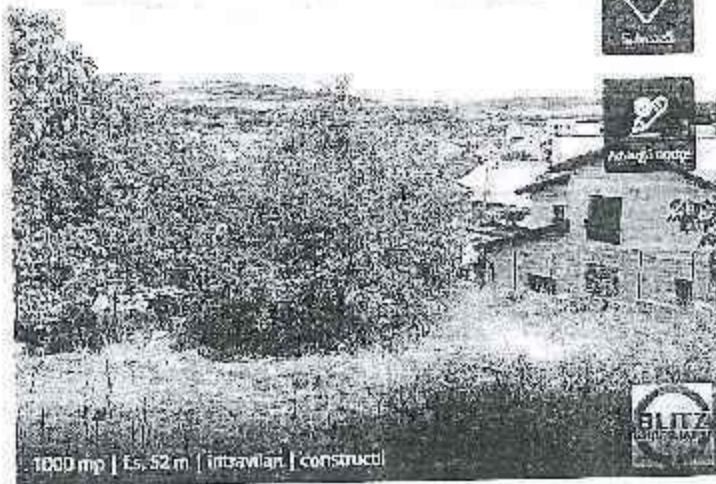
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenu-constructii/cuji-napoca/cu-guinescu/tereni-constructii-ale-vanzare-X3SH130NB?lista=2272724>

Teren 1000 mp pentru construcție, POT 35%, CUT 0,5, zona limitată de case
1000 mp - teren pentru construcție

220.000 EUR

1000 mp

1000 mp - teren pentru construcție



1000 mp | ts. 52 m | irsiavilan | construit

BLITZ logo and other small icons and text elements.

As dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X38442116?
Am să te contactez!

CERE DETALI

Formular de contact pentru solicitarea de informații.

189

Detalii

Caracteristici teren: teren agricol pentru cultura de cereale - teren agricol pentru cultura de cereale - teren agricol pentru cultura de cereale - teren agricol pentru cultura de cereale

Caracteristici

Caracteristică	Valoare	Unitate	Observații
Suprafață teren	100	m ²	
Suprafață teren	100	m ²	
Suprafață teren	2	m ²	
Suprafață teren	7	m ²	

Specificații

Imagini

- Imagine
- Plan cadastral
- Plan
- Plan cadastral

Alte detalii

- Plan cadastral
- Plan cadastral

Vizii

Plan cadastral

vecinătăți

Plan cadastral

Atenționări

Se prezintă în anexa nr. 1 planul de situație al terenului în discuție, care este înscris în Registrul Public de Funcționare a Terenurilor în proprietatea domnului [nume] [prenume], înscris în Registrul Public de Funcționare a Terenurilor în proprietatea domnului [nume] [prenume], înscris în Registrul Public de Funcționare a Terenurilor în proprietatea domnului [nume] [prenume], înscris în Registrul Public de Funcționare a Terenurilor în proprietatea domnului [nume] [prenume].

Autentificări

Atenționări

Se prezintă în anexa nr. 2 planul de situație al terenului în discuție, care este înscris în Registrul Public de Funcționare a Terenurilor în proprietatea domnului [nume] [prenume].

Atenționări

Se prezintă în anexa nr. 3 planul de situație al terenului în discuție, care este înscris în Registrul Public de Funcționare a Terenurilor în proprietatea domnului [nume] [prenume].

Localizarea și împrejurimi



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-naționa/grupa/teren-construcții-de-vanzare-XOSH13113?lista=2372724>

Ofertă proprietate imobiliară compusă din "Teren + casă" care dispune de teren cu POT (procent de ocupare al terenului) foarte mare – utilizat în analiza valorii unitare a terenului aferent clădirii în tehnica extractiei

CASA 2 CAMERE DE VANZARE IN CENTRU, CLUJ NAPOCA




Preț:	120,000 €
ID:	VC2 41093
Tip proprietate:	Casa
Tranzacție:	Vanzare
Nr. camere:	2
Cartier:	Centru
Zona:	Fabrica De Bere
Suprafata utila:	94 m ²
Suprafata construita:	94 m ²
Suprafata teren:	60 m ²
Nr. bai:	1
Nr. terase:	1
Nr. locaturi:	1
Nr. parcare:	1
	<input checked="" type="checkbox"/> Pivota
Clasa:	comuna
Invaldarea scopului:	Inta
Amenajare strada:	calitate
	<input checked="" type="checkbox"/> Mijloc de transport in comun
	<input checked="" type="checkbox"/> Anul constructiei
An Constructie:	<1993
Regim inaltime:	P
Utilitati:	<input checked="" type="checkbox"/> Apa <input checked="" type="checkbox"/> Curent <input checked="" type="checkbox"/> Gaz
Canalizare:	
Finisaje:	Final clasic
Incalzire:	cu sobe teracota
Pardoseala:	<input checked="" type="checkbox"/> Parchet lemn masiv
Pereți:	<input checked="" type="checkbox"/> Lavabil
Geamuri si usi:	<input checked="" type="checkbox"/> Sticla si lemn
Usi interioare:	lemn
Usa de la intrare:	lemn
Finisaj bucatarie:	<input checked="" type="checkbox"/> Faldanta clasica
Gresie clasica:	
Finisaj baie:	<input checked="" type="checkbox"/> Faldanta clasica <input checked="" type="checkbox"/> Gresie clasica
Dotari:	<input checked="" type="checkbox"/> Mobilat <input checked="" type="checkbox"/> Sistem de alarma
	<input checked="" type="checkbox"/> Disponibilitate imediata

Vă invităm spre vânzare casa în curtea comună în apropiere de Fabrica de Bere. Casa este dispusă pe un singur nivel cu pod mansardabil și este compusă din 2 camere semidecamandate, bucatarie, baie, terasă. Suprafața utilă a casei este de 94 mp, iar suprafața de teren este de 60 mp. Finisajele casei sunt clasice și sunt dispuse astfel: pardoseala cu parchet din lemn masiv, pereți cu lavabil, uși interioare și de la intrare din lemn, geamuri din sticlă și lemn, gresie și faianță din baie și bucatarie clasice, iar sistemul de încălzire este cu sobe de teracotă.
Casa se vinde mobilată și este disponibilă imediat. Pentru mai multe detalii și informații nu ezitați să ne contactați!

<http://www.napoca.imobiliare.ro/vc2-41093-casa-2-camere-de-vanzare-in-centru-cluj-napoca>

Alte oferte de case la vânzare din zona semicentrală

Casa / Vila cu 4 camere de vânzare în zona Semicentrală

Casa / Vila cu 4 camere de vânzare în zona Semicentrală

182.000 EUR



4 camere | 291 mp util



Alte oferte de case la vânzare din zona semicentrală

Casa / Vila cu 4 camere de vânzare în zona Semicentrală

Casa / Vila cu 4 camere de vânzare în zona Semicentrală

21.07.2024 (30)

TRON

0743.660.500

0720.303.300

Adresa telefonului

0720.303.300

0720.303.300

TRON

TRON

TRON

CERE DETALII

TRON

Direcții

Se preferă spre valorile pozitive cu 5 decese și două în zona ventrale și două în zona nasului.

Stare este compusă dintr-un număr de 23 de m. (10 m) și suprafața de 70 m.

Principala este de tipul de 20 de m. și 20 de m. și are o înălțime de 10 m și are o suprafață de 70 m.

Principala este de tipul de 20 de m. și 20 de m. și are o înălțime de 10 m și are o suprafață de 70 m.

Suprafața este de tipul de 20 de m. și 20 de m. și are o înălțime de 10 m și are o suprafață de 70 m.

Principala este de tipul de 20 de m. și 20 de m. și are o înălțime de 10 m și are o suprafață de 70 m.

Caracteristici

Tipul de teren	Suprafața	Înălțimea	Tipul de teren	Suprafața
1	20 m	10 m	2	20 m
2	20 m	10 m	3	20 m
3	20 m	10 m	4	20 m
4	20 m	10 m	5	20 m
5	20 m	10 m	6	20 m
6	20 m	10 m	7	20 m
7	20 m	10 m	8	20 m
8	20 m	10 m	9	20 m
9	20 m	10 m	10	20 m
10	20 m	10 m	11	20 m
11	20 m	10 m	12	20 m
12	20 m	10 m	13	20 m
13	20 m	10 m	14	20 m
14	20 m	10 m	15	20 m
15	20 m	10 m	16	20 m
16	20 m	10 m	17	20 m
17	20 m	10 m	18	20 m
18	20 m	10 m	19	20 m
19	20 m	10 m	20	20 m
20	20 m	10 m	21	20 m
21	20 m	10 m	22	20 m
22	20 m	10 m	23	20 m

Specificații

Utilități

- Utilități de tipul de teren...
- Sistemul de tipul de teren...
- Sistemul de tipul de teren...

Principale

- Principala de tipul de teren...
- Principala de tipul de teren...
- Principala de tipul de teren...

194

Detalii

- Comuna: Adjudia, Județul: Giurgiu
- Detaliu: 1000/1000
- Identificator: 1000/1000

Adresa: Plozina

- Adresa: Plozina
- Adresa: Plozina

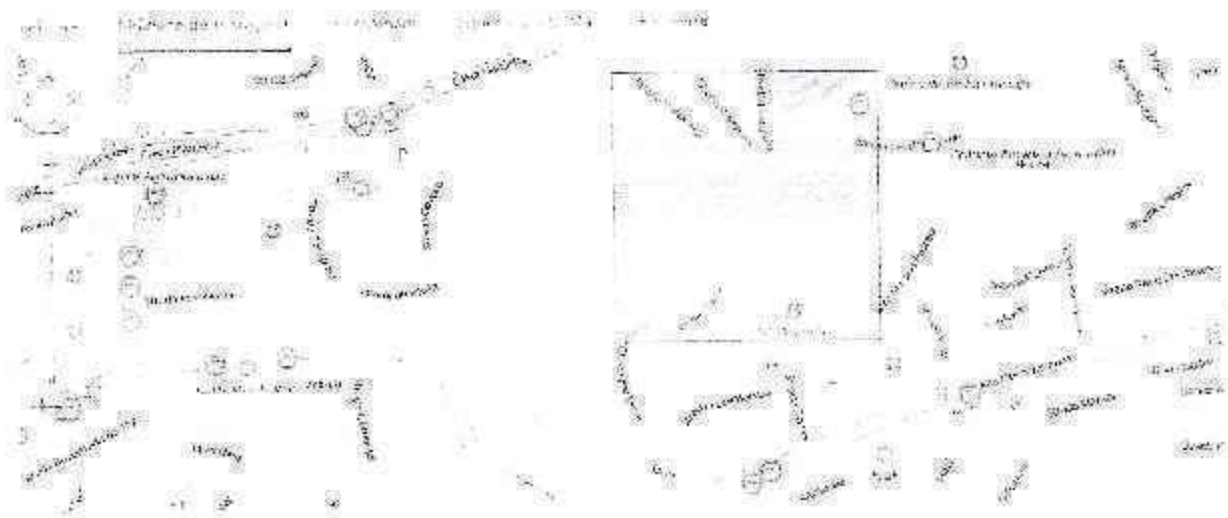
Alte detalii:

1000/1000

Dependințe și proprietate:

1000/1000

Localizare în planșă:



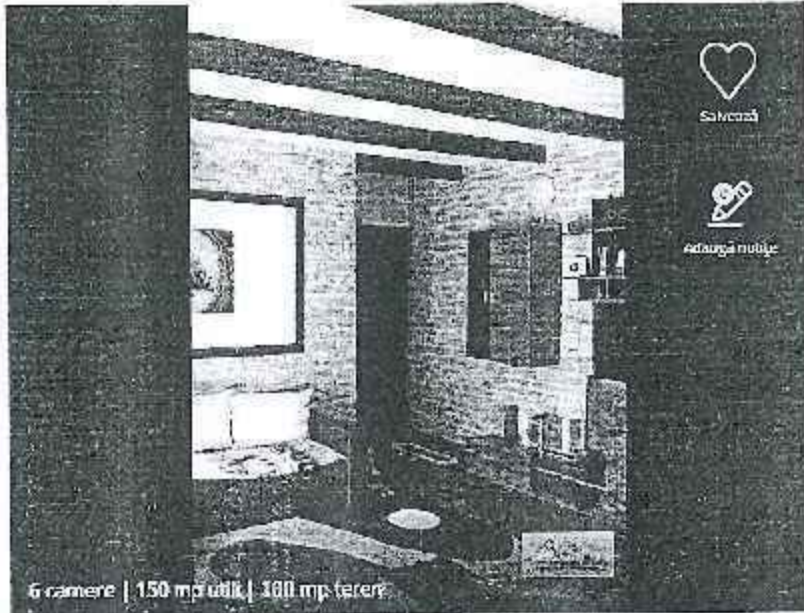
https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/ciujes-jocu/semicentra/casa-de-vanzare-4-camere-3446K*1000?c_a=5474786

Casa 6 camere, 150 mp, zona semicentrala!

Te intereseaza aceasta oferta imobiliara?

250.000 EUR

100.000 EUR / An



Vezi descrierea
 Adaugă în lista
 Adaugă în lista
 Rezolvă o problemă

100.000 EUR / An

Salvează
 Adaugă mobilă
 0782.192.500

Adresa
 +40 300 870

As dori să primesc mai multe informații
 despre proprietatea cu ID-ul 400411918
 găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Pentru a putea primi mai multe informații
 despre proprietatea cu ID-ul 400411918
 găsită pe Imobiliare.ro

Caracteristici:

Suprafata terenului	136 m ²		136 m ²
Suprafata terenului construit	0 m ²		0 m ²
Suprafata terenului disponibil	136 m ²		136 m ²
Suprafata terenului ocupat	0 m ²		0 m ²
Suprafata terenului disponibil	136 m ²		136 m ²
Suprafata terenului ocupat	0 m ²		0 m ²

Specificatii:**Utilitati:**

• Unitati generale: Curent, Apa caldizata, Gaze

Finisaje:

• Pereti: Parțial cărămidă
 • Pământ: beton
 • Pereti: cărămidă

Curten:

• Directie: Nord-Sud, Udata
 • Material: beton

Alte detalii:

• Alte detalii: ...

Alte detalii:

• Alte detalii: ...

Conținutul și valoarea terenului este în funcție de destinația și condițiile de folosință a terenului.

Conținutul și valoarea terenului este în funcție de destinația și condițiile de folosință a terenului.

Conținutul și valoarea terenului este în funcție de destinația și condițiile de folosință a terenului.

Conținutul și valoarea terenului este în funcție de destinația și condițiile de folosință a terenului.

Conținutul și valoarea terenului este în funcție de destinația și condițiile de folosință a terenului.

Conținutul și valoarea terenului este în funcție de destinația și condițiile de folosință a terenului.

Conținutul și valoarea terenului este în funcție de destinația și condițiile de folosință a terenului.

Conținutul și valoarea terenului este în funcție de destinația și condițiile de folosință a terenului.

Conținutul și valoarea terenului este în funcție de destinația și condițiile de folosință a terenului.

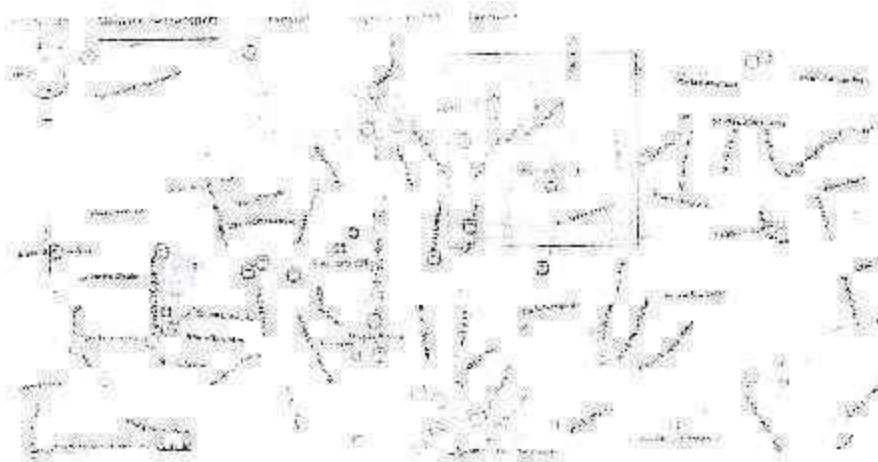
Acta de vânzare-cumpărare

Acta de vânzare-cumpărare

Disponibilitate proprie

Acta de vânzare-cumpărare

Plan de amenajare a teritoriului



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-casa-vile/cluj-napoca/semicentral/casa-de-vanzare-8-camera-x90R11013?lista=5474186>

NEOCONSULT VALUATION

Casa 420Mp+teren, 300Mp Central
Localitatea: Sibiu, Central, 541100, Sibiu

127.000 EUR



8 camere | 420 mp utili | 300 mp teren



127.000 EUR
127.000 EUR

Ardeți să primiți cea mai multă informație
despre proprietatea cu ID-ul 1270001001
acțiune pe imobiliare.ro

CERE DETALII

nr	Descriere	Unitate	Valoare	Observatii
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Specificatii

Utilitati

... ..

Finisaje

- 1.
- 2.
- 3.

Decorati

- 1.
- 2.

Alte detalii zona

... ..

Alte detalii

... ..

... ..

... ..

... ..

200

Comisia de evaluare a terenului este compusă din: [nume], [nume], [nume]

Comisia de evaluare a terenului este compusă din: [nume], [nume], [nume]

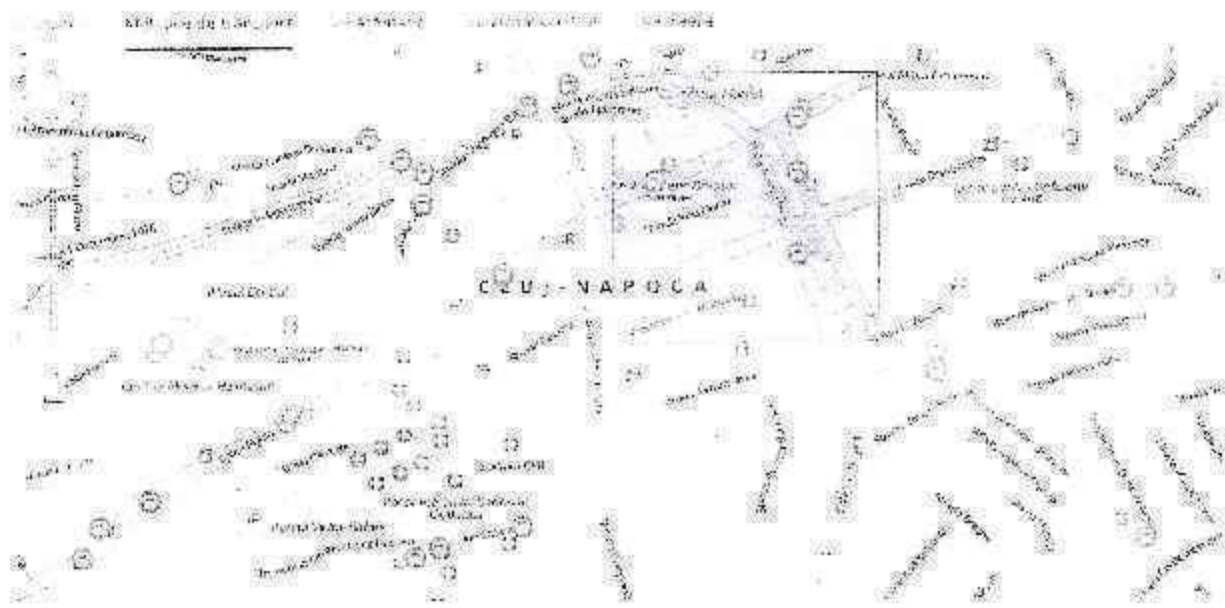
Alte date de interes:

Comisia de evaluare:

Dispoziția înscrisă proprietarilor:

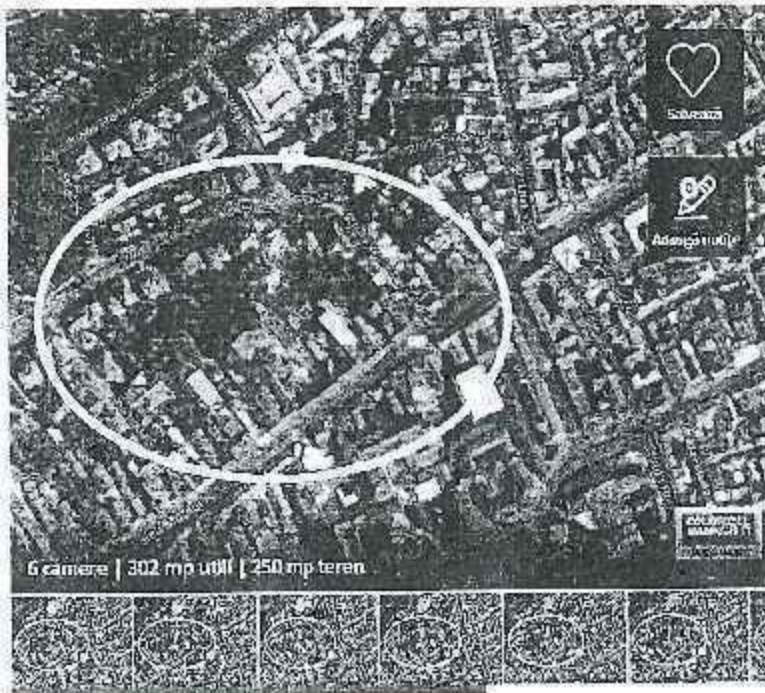
[text]

Localizate și în prejurimi:



<https://www.imobiliara.ro/vanzare-case-vile/cluj-napoca/semicentral/casa-de-vanzare-B-comere-x93R173CT?lista=64/4186>

400.000 EUR



NEONCONECT

NEONCONECT

0722 191 435
0304 750 214

0722 191 435
0304 750 214
0304 750 214

Agendati pe site-ul nostru pentru informatii
despre proprietate si servicii noastre
sau pe telefon.

CERE DETALII

Proprietate in zona de dezvoltare imobiliara
cu un teren de 250 mp si 302 mp utili
si 6 camere. Pentru mai multe detalii
si pentru a vedea proprietatea in realitate
contactati-ne pe telefon sau pe site-ul nostru.

202

Detalii

Cu nr. 21/04.07.2011 s-a emis hotărârea de consiliu local nr. 21/04.07.2011 privind acordarea terenului în folosință pentru construcția unei clădiri de locuit în cadrul proiectului de investiții de dezvoltare a zonelor rezidențiale din cadrul orașului Ștefănești, județul Iași.

Caracteristici

Tipul terenului	Suprafața terenului	Suprafața terenului construit	Suprafața terenului disponibil
Teren agricol	20.000 m ²	0 m ²	20.000 m ²
Teren agricol	20.000 m ²	0 m ²	20.000 m ²
Teren agricol	20.000 m ²	0 m ²	20.000 m ²
Teren agricol	20.000 m ²	0 m ²	20.000 m ²
Teren agricol	20.000 m ²	0 m ²	20.000 m ²

Specificații

Utilități

- * Utilități gaze, apă caldă, canalizare, gaz
- * Sistem încălzire solar/termostatic

Finisaje

- * Zidărie în cărămidă

Dotări

- * Zidărie în cărămidă, apă caldă, canalizare, WC, baie, baie
- * Construcție în beton, cărămidă, cărămidă, cărămidă
- * Zidărie în cărămidă, apă caldă
- * Dotări în interior: curățenie, încălzire

2103

Alte detalii zone:

- Amplasamentul terenului evaluat
- Planul de amenajare a teritoriului
- Planul de urbanizare

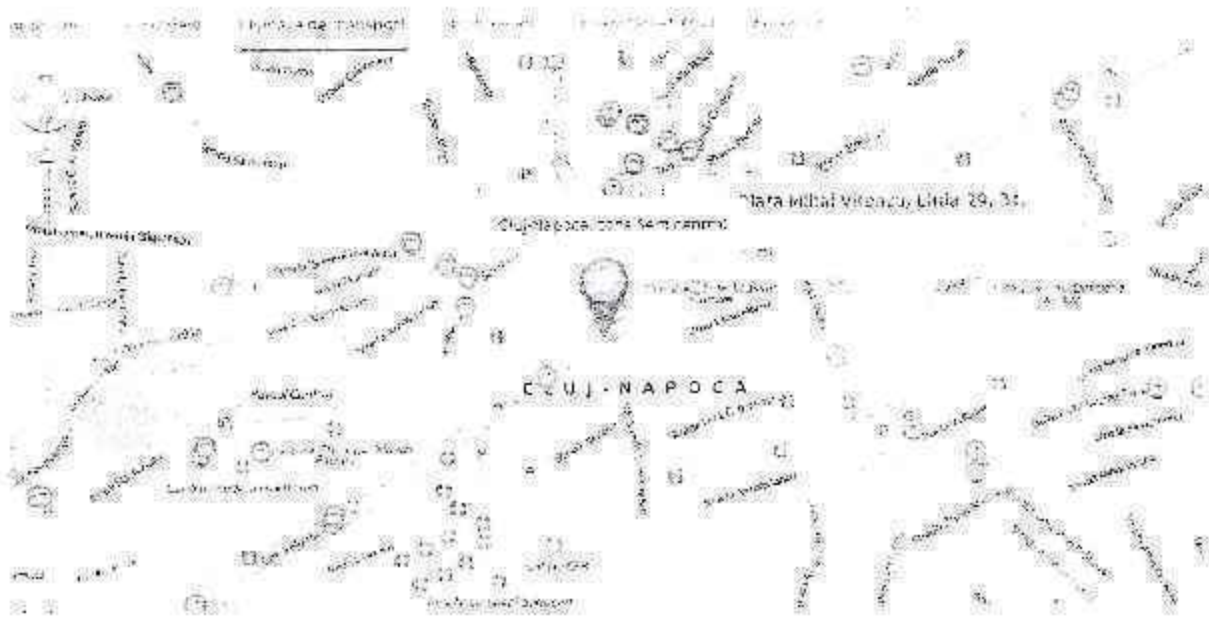
Mapa:

Planul de

Alte detalii plan

Planul de urbanizare

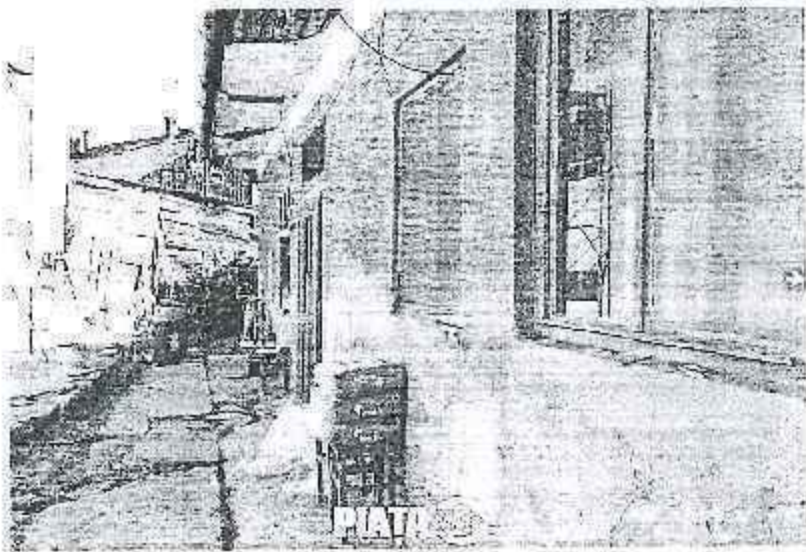
Localizare și împrejurimi:



<https://www.mobiliare.ro/vanzari-casa-vite/ciuj-napooca/semiccheorgheni/casa-de-vanzare-6-camera-X4L7T100L?lista=5474186>

2014

Casa 2 camere in zona semicentrala



62.000 €

CONTACT



2021-07-14 10:00



Metropol
Real Estate



...daca este interesat sa achizitioneze sau sa vanda terenul sau casa de pe strada ...

DETAII ANUNT

Tip Imobil	Casa	Tipul	Imobil
Adresa	Strada ...	Tipul	Imobil
Suprafata totala	...	Tipul	Imobil
Suprafata construita	...	Tipul	Imobil
Numar etaje	...	Tipul	Imobil
Tipul	...	Tipul	Imobil
Compartimentare	...	Tipul	Imobil
Caracteristici speciale	...	Tipul	Imobil
Caracteristici speciale	...	Tipul	Imobil
Alte caracteristici	...	Tipul	Imobil
Statut legal	...	Tipul	Imobil

LOCALIZARE PE MAPA

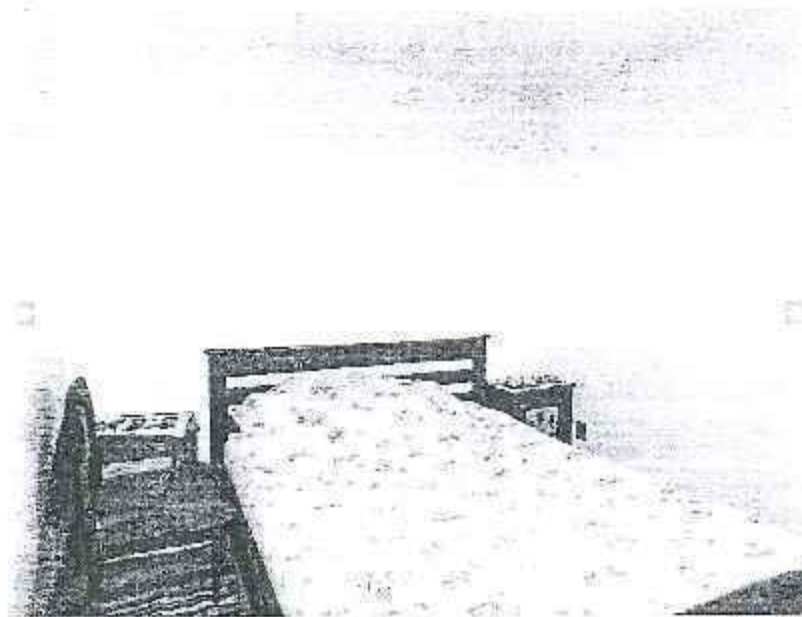


<https://www.piata-az.ro/anunturi/ce-es-cuaj-napoca/7358411>

205

Casa individuala de vacanta, casa L5AM7, Candoa

1000000 RON, 1000000 RON, 1000000 RON, 1000000 RON, 1000000 RON



300 000 EUR
6.000.000 RON (STAF)

CONTACT



Metropolitan Real Estate



1000000 RON



PROIECTAT SI CONSTRUITA DE UN ARCHITECT DE RENOMEU, CASA DE VACANTA DE TIP L5AM7, CANDOA, JUDEȚA GALATI, ARE O SUPRAFATA DE 1000000 RON, O SUPRAFATA DE 1000000 RON SI O SUPRAFATA DE 1000000 RON. CASA DE VACANTA DE TIP L5AM7, CANDOA, JUDEȚA GALATI, ARE O SUPRAFATA DE 1000000 RON, O SUPRAFATA DE 1000000 RON SI O SUPRAFATA DE 1000000 RON.

DETALII AJUT

Tip Casa	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Suprafata teren (m2)	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Suprafata casa (m2)	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Numar camere	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Numar bai	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Numar bucatarii	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Numar holuri	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Numar dormitoare	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Numar livinguri	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Numar terase	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON
Numar garaje	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON	1000000 RON

LOCALIZAREA PE HARTA



<http://www.olct.ro/anunturi/gras-cluj-napoca/692275>

206

Casa 4 camere de vanzare in Centru

Proprietar: [Anca Popescu](#) | [Adresa](#) | [Telefon](#) | [Email](#) | [Facebook](#)



Casa 4 camere in zona Piata si Centru

Amplasament central, in zona de afaceri - foarte incalzita, 120 m² pe 100 m²

Imposibilitate de a se lucra la exterior - se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior

Imposibilitate de a se lucra la exterior - se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior

Imposibilitate de a se lucra la exterior - se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior

Imposibilitate de a se lucra la exterior - se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior

Terenul este construit pe teren plat si este foarte incalzita si este foarte incalzita si este foarte incalzita si este foarte incalzita

Se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior - se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior

Imposibilitate de a se lucra la exterior - se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior

Imposibilitate de a se lucra la exterior - se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior

Imposibilitate de a se lucra la exterior - se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior

Imposibilitate de a se lucra la exterior - se pot lucra doar in interior si se poate de aici a se lucra la exterior

DETAII ANUNT

Tip Oferta	Vanzare	Statut	De
Caracteristici	4 camere, 120 m ²	Spate	100 m ² pe 100 m ²
Adresa	Centru	Oras	Cluj
Strada	Strada Piata	Tip Locuinta	Case
Nr. Strada	120	Suprafata Utila	120 m ²
Suma	120 m ²	Statut	De
Statut	De		
Statut	De		

<http://www.piata-az.ro/anunturi/proprietari-cluj-napoca/7309840>

207

Masa 2: Plan de situatie terenul de evaluat

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



20 000 EUR
20 de milioane de lei

AGENZIE

NAOCC

NAOCC
SRL
Bucuresti

PIATA AZI

www.piata-azi.ro



Descrierea terenului este prezentată în anexa nr. 1 la prezenta evaluare. Pentru detalii privind condițiile de vânzare și termenii și condițiile de vânzare, vă rugăm să contactați persoana responsabilă cu vânzările la adresa de e-mail sau telefon indicată în prezentul anunț.

PIATA AZI

Adresa		Tipul	
Adresa de vânzare		Tipul	
Caracterul terenului		Stare	
		Tipul terenului	
Suprafata		Suprafata utila	
Suprafata terenului		Constr.	
Tipul			
Tipul terenului			
Tipul			
Tipul			

<http://www.piata-azi.ro/anunturi/oras-cluj-naooca/7269908>

208

CASA 2 CAMERE DE VANZARE IN CENTRU, CLUJ-NAPOCA



Vi oferim spre vanzare casa la cota comuna in zona Parcul Central. Casa este dispusa pe un singur nivel si este compusa din 2 camere, bucatarie, baie si oLiving cu o suprafata utila de 29 mp, iar suprafata utila a casei fiind de 57 mp. Finisajele clasice sunt: deosebit de esthet: pardoseala cu parchet din lemn masiv, pereti cu lavabil, usi interioare si de la intrare din lemn, gresie si faianta din baie si bucatarie clasica, geamuri din sticla si lemn, gresie si faianta din baie si bucatarie clasice, iar sistemul de incalzire este cu sobe de teracota. Casa este ideala atat pentru locuinta cat si pentru investitie. Pentru mai multe detalii sau informatii nu ezitati sa ne contactati!

Preț:	80,000 €
ID:	VC2-58678
Tip proprietate:	Casa
Tranzactie:	Vanzare
Nr. camere:	2
Cartier:	Centru
Zona:	Parcul Central
Suprafata utila:	57 m ²
Suprafata construita:	70 m ²
Suprafata teren:	90 m ²
Nr. bai:	1
Nr. bucatarii:	1
	<input checked="" type="checkbox"/> Pivota
<input checked="" type="checkbox"/> Front la strada	
Cuște:	comuna
Învelitoare acoperiș:	tablă
Amenajare stradă:	asfaltate
<input checked="" type="checkbox"/> Mijloc de transport în comun	
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminat stradal	
An Construcție:	<1990

Utilitate: Apa Gaz Canalizare

Finisaje: Finisat clasic
Incalzire cu sobe teracota

Pardoseala: Parchet lemn masiv

Pereti: Lavabil

Geamuri si usi: Termolizant PVC

Usi interioare: lemn

Usa de la intrare: lemn

Finisaj bucatarie: Faianta clasica

Gresie clasica

Finisaj baie: Faianta clasica Gresie clasica

Dalac: Nemobilat Disponibilitate imediata

<http://www.napocaimobiliare.ro/vc2-58678-casa-2-camere-de-vanzare-in-centru-cluj-napoca>

Casa 3 camere la vanzare in Centru

155 000 Bani



Descrierea: Casa 3 camere la vanzare in Centru. Casa este situata in centrul orasului, aproape de toate facilitatile urbane. Are 3 camere, baie, bucatarie si living. Este o oportunitate de a achizitiona o casa in centrul orasului.

DETALI MANCANT

Tipul	Casa	Tipul	Tipul
Starea	Bun	Tara	Romania
Suprafata	77m ²	Numar camere	3
Suprafata teren	100m ²	Tipul terenului	Urban
Nu	Da	Cantitate	1
Prezenta	Da		

<http://www.piata-az.ro/anunturi/descriere-casa-mapuza/123342>

155 000 BANI
* GARANTAT CEL MAI MIC

CONTACT

0116 50 00 00
www.piata-az.ro

NAU
KAPCAL
IMBILIARE
MARTI 06.06.2015

PIATA online

IMMOBILIARE

ANEXA NR. 6 – PREZENTAREA EVALUATORILOR

Sistem  **NECONSULT**

o companie  **NECONSULT**

de profesioniști  **NECONSULT**

in evaluare  **NECONSULT**


FECHIPA  **NECONSULT**


35 de evaluatori  **NECONSULT**


AMEVAR  **NECONSULT**

RICS  **NECONSULT**

Royal Institution of Chartered Surveyors  **NECONSULT**

Rețea  **NECONSULT**

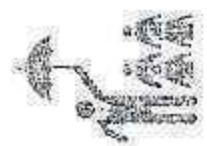
Serviciile oferite:  **NECONSULT**

NECONSULT VALJATION  **NECONSULT**

Raport evaluatizării terenului

NEFCONSULI VALENTIN BĂLĂNESCU ȘI PARTENERII SAȘI S.R.L. - ÎNREGISTRAT LA ÎNCALZIREA ÎN REGISTRUL COMERȚIAL AL JUDEȚULUI BACĂU, ÎN CALEA DE ÎNFRUNTĂRI AȘTEAZĂ NR. 102, JUDEȚUL BACĂU, ROMANIA. TEL: 0364 210000 FAX: 0364 210001

Support logistic



Procedura de evaluare a terenului este o activitate complexă care necesită o abordare multidisciplinară și o colaborare strânsă între experții din domeniul juridic, tehnic și economic. În acest sens, NEFCONSULI VALENTIN BĂLĂNESCU ȘI PARTENERII SAȘI S.R.L. este o echipă de experți care oferă servicii de consultanță și evaluare a terenurilor în România.



Contact

Enea Mare	0744 200 000	Oradea	0364 210 000
Brașov	0368 200 000	Cluj	0362 200 000
București	0211 200 000	Dej	0365 200 000
Cluj-Napoca	0362 200 000	Oradea	0364 210 000
Constanța	0241 200 000	Timișoara	0362 200 000