

1-16 k p.

8/1.08.2018

HOTĂRÂRE

privind vânzarea suprafeței de teren de 267 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 324548 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324548, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 7

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren 267 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 324548 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324548, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 7 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Oláh Emesc, Constantin Ioan Tomoș și Tothfalusi Andras;

Analizând Referatul nr. 346199/451/19.07.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune vânzarea suprafeței de teren de 267 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 324548 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324548, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 7;

Văzând Raportul de evaluare întocmit în luna mai 2017 de către evaluator Henț Emantela-Iulia, depus de solicitanți, nota de opinie nr. 299779/19.07.2017, Raportul de evaluare nr. 2188/23.04.2018, întocmit de către societatea NEOCONSULT VALUATION S.R.L., nota de opinie nr. 287869.4/15.06.2018, 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 267 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 324548 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324548, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 7, în favoarea domnului Cozma Călin Valentin și soția Cozma Maria-Adriana, ambii cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca

Art. 2. Se aprobă prețul de vânzare al terenului precizat la art. 1, respectiv 280.350 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 267 m.p., cu destinația de curte,
parte din terenul înscris în C.F. nr. 324548 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324548, situat în
municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța 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 numiții Cozma Călin Valentin și Cozma Maria-Adriana, ambii cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, privind cumpărarea suprafeței de teren de 267 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 324548 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324548, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța 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, numiții Cozma Călin Valentin și Cozma Maria-Adriana, au calitatea de locatari în Contractul de închiriere nr. 81552 din 16.02.2017, având ca obiect suprafața de 267 m.p. de teren cu destinația de curte aflată în indiviziune din total suprafață de 620 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. 5714/24.11.2017, terenul nu este afectat de servitute de utilitate publică, parcela fiind situată în interiorul perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Solicitanții au depus un Raport de evaluare, întocmit în Mai 2017 de către evaluator Ilieț Emanuela-Iulia, conform căruia, valoarea terenului în suprafață de 620 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 7, este de 75.289 EURO, (121,43 euro/m.p.), echivalentul a 342.341 lei (552,16 lei/m.p.).

Ca urmare, societatea NEOCONSULT VALUATION S.R.L., în calitate de evaluator contractat de autoritatea locală a întocmit Raportul de evaluare nr. 2188/23.04.2018 pentru

terenul-curte în suprafață de 620 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 7, potrivit căruia, valoarea justă recomandată este de 138.310 euro, echivalent a 643.805 lei, cu mențiunea că valoarea nu conține TVA, respectiv 223 euro/m.p., la cursul BNR euro/lei de 4,6548 lei valabil pentru data de 02.04.2018 (1.038,40 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. - Valoari actualizate aferente raportului de evaluare depus de solicitant:

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

32.422 euro x 4,6572 = 151.000 lei, respectiv 565,54 lei/m.p. (valoare fără TVA)

- Valoare actualizată cu IPC, la data de 30.06.2018, IPC=105,43%

147.427 lei x 105,43 % = 155.433 lei, respectiv 582,14 lei/m.p.(valoare fără TVA)

2. - Valoari actualizate aferente raportului de evaluare întocmit de NIOCONSULT

VALUATION SRL:

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

59.562 euro x 4,6572 = 277.392 lei, respectiv 1.038,92 lei/m.p. (valoare fără TVA)

- Valoare actualizată cu IPC, la data de 30.06.2018, IPC=100,49%

277.253 lei x 100,49 % = 278.612 lei, respectiv 1.043,48 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 Constanța este de 1050 lei/m.p., deci aproximativ 233 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 solicitanților și a documentației prevăzută de regulament și i-a invitat la lucrările sale.

Urmare a discuțiilor purtate, prețul acceptat și însușit de către solicitanți a fost de 1.050 lei/m.p., fără T.V.A., iar cu privire la modalitatea de plată, numiții Cozma Călin Valentin și Cozma Maria-Adriana au 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, 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.

Văzând cele mai sus expuse, înaintăm deliberativului local, proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 267 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 324548 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324548, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 7, în favoarea numiților Cozma Călin Valentin și Cozma Maria-Adriana, la prețul de 280.350 lei care nu conține T.V.A.

COMISIA DE VÂNZARE A TERENURILOR CURȚI

PREȘEDINTE
OLĂLI MESE

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU,
RALUCA BEREZAN

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, COORDONARE

Data 24. IUL. 2018

Semnătura: 

ÎNTOCMIT,
GABRIELA MIHEȘ





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

Nr. cerere	40134
Ziua	06
Luna	03
Anul	2018



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 324548 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 5661
Nr. topografic: 5053/1/2

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
A1	324548	620	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16959 / 07/10/1996	
Sentința Civilă nr. 251, din 10/01/1996 emis de JUDECATORIA CLUJ, dosar nr 5375/1995;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (lege și partaj), dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1
	1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

C. Partea III. SARCINI .

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



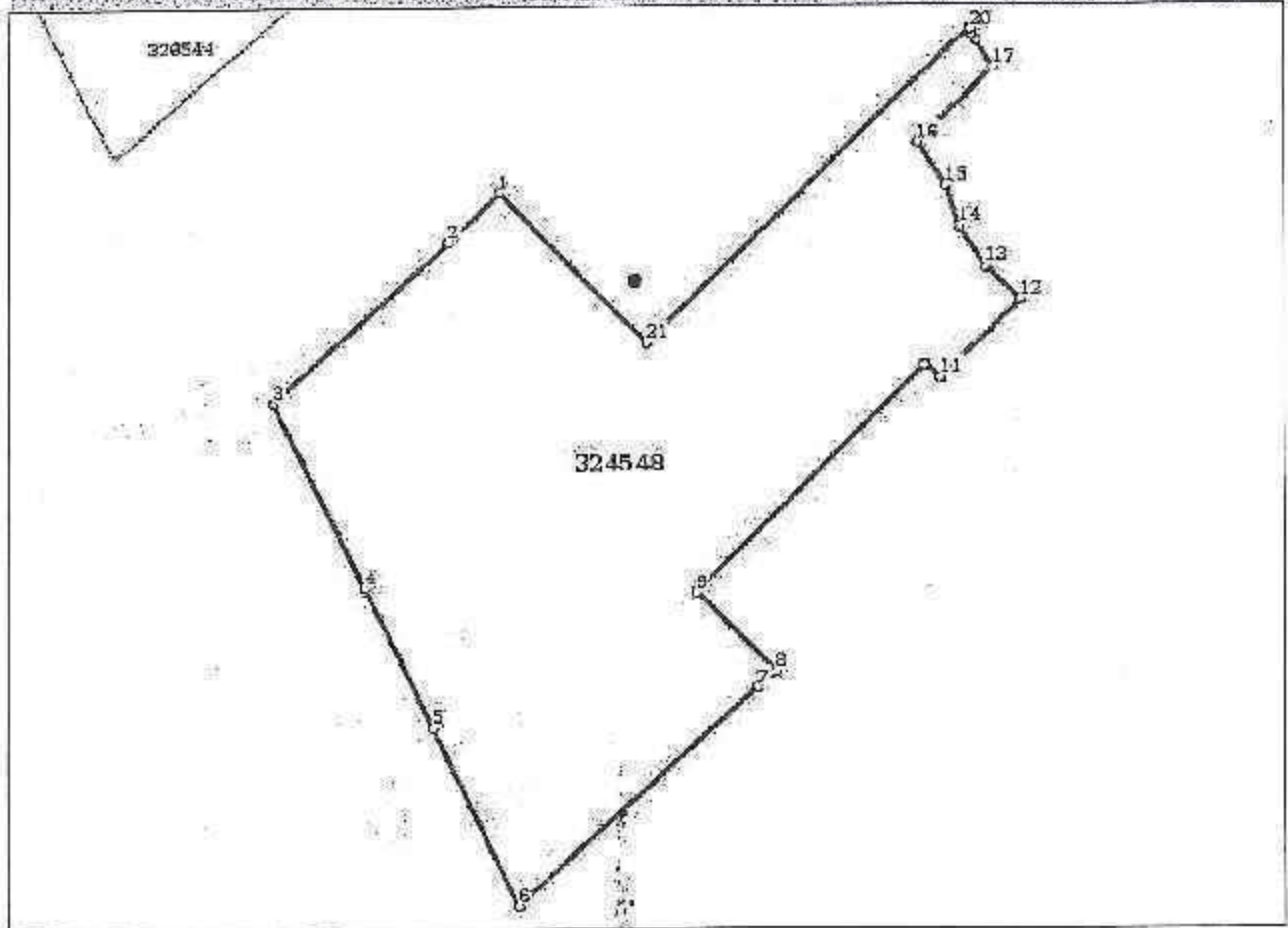
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
324548	620	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cit	Categoriile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	620	-		-	Imobil parțial împrejmuit cu gard de beton.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.399
3	4	9.838
5	6	9.463
7	8	1.179
9	10	15.391
11	12	5.256

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	11.329
4	5	7.426
6	7	15.439
8	9	5.356
10	11	0.964
12	13	2.319

7

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	2.23
15	16	2.472
17	18	1.508
19	20	0.27
21	1	10.089

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	2.018
16	17	5.021
18	19	0.367
20	21	21.41

** 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 60 RON, -Chitanța internă nr. 0163/06-03-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
02-04-2018

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
CRISTINA MEDA GALGAU

(parafa și semnătura)

Referent,

Cosmina R. (parafa și semnătura)

05 APR 2018



Proces-verbal încheiat azi

- 12.07.2018, în ședința convocată Comisia de vânzare a terenurilor - urți aferente locuințelor vândute în baza Legii nr. 112/1992 a Secretarului - Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992

Sunt prezenți: Tomasa Constantin Iovan, Totulfalusi, Andros, Iulia Ardeus, Raluca Feregari, Mihaela Miron, Cristina Popovici, Roxana Lăpușan, Mireea Teodoran, Olan Eamese.

La prima la proba de vânzare se supune la vot propunerea ce în procesul de negocieri al prezului, Comisia decide ca aceasta să nu coboare aceasta val. necesitatea Sub prezul cel mai mare răz. fat (~~ca~~) ca urmare a comparării din prezul rap. de eval. de pus de solicitant prezul rap. de eval. echiv. comandat de autorit. locat și prezul din Rap. de eval. comandat de Camera Autoritatilor Publici (Studiu de piață)

Soluția s-a adaptat cu un nr. de 7 voturi "Pentru" și 2 voturi "Împotriva" (Teodoran Mireea și Roxana Lăpușan)

Pt. prezul final solicitantilor și se va decide în termen de 10 zile lucrătoare pt. lapd. marea opt. min

Se ia în discutie solicitarea d-nei
Fălcus Amarnatza pt. str. Botești, nr. 7, și
se prezintă proiectul de 380 lei/mp fără TVA pt.
suprafața solicitată de 82,34 mp. D-nea Fălcus
acceptă proiectul.

Sunt de acord cu proiectul de 380 lei/mp + TVA
în funcție de legislația fiscală.

Anunțarea Fălcus

În
la plata proiectului în rate pe o perioadă
de 3 ani cu 10% avans, conform prevederilor HCL
nr. 511 / 2013. D-nea Fălcus depune certificatul fiscal actualizat.

Se ia în discutie solicitarea d-nei Tudos
Melinda. Se prezintă solicitanta și se prezintă
proiectul de construcție fără TVA la val. de 380 lei/mp
pt. suprafața în estă încluză de 184 mp.
din total urme de 301 mp. D-nea depune certifi-
catul fiscal actualizat, fără debite la plata
taxelor fiscale cu privire la termenul menționat
mai sus. D-nea arată că își va păstra
poziția cu privire la menținerea optimă
de amperere și cu privire la proiectul
înaintat de Comisie, de 380 lei/mp.
fără TVA, în termen de 10 zile lucrătoare
de la data prezentei verbale.

Au luat la cunoștință cele prezentate

Tudos Melinda

10.7.2018

Tudos

Se ia în discuție solicitarea domnii Mărcuș
Dana, se prezintă solicitarea cu prezenta
certificat fiscal actualizat, fără debite la
plata taxelor pt. terenul solicitat.

Se propune prețul de 980 lei/cap. fără
TVA și suprafața de 117 cap. în câmpie în di-
viză din totalul de 301 cap. situat pe str.
Sălcăuului nr. 15.

Se pune în vedere că are posibili-
tatea de a-și lua prima opțiune cu privire
la menținerea opțiunii de cumpărare, respectiv
de acceptare a prețului înaintat de comisie
de 980 lei/cap. fără TVA, în termen de 10
zile lucrătoare, în scris.

Am lucrat în cunoștință de
cauza.

MĂRCUȘ DANA

Se ia în discuție solicitarea doamnelor
Olaru Horia Alexandra și Olaru Cristiana Adriana cu
privire la cumpărarea terenului în suprafață de
98 cap. cu destinație de câmpie situat pe str.
Republicii, nr. 19. Se prezintă solicitarea, care
prezintă certificatul fiscal actualizat, fără deb-
ite la plata taxelor fiscale.

Se propune prețul de 1250,88 lei/cap. fără

... de ocupare ...
... de ocupare și de exprimare a acordului față
de preș. În termen de 10 zile lucrătoare.

Doamna Olaru Horea și Olaru Oritsian
arată că :

Curtea de acord cu prețul de 1240,82/m²
fără TVA. Plata se va realiza integral în termen
60 de zile de la comunicarea H.C.L.

CRISTIAN OLARU OLARU HOREA



Se ia în discurie, solicitarea d-nei. Teodora
Alina. Se prezintă solicitanta, ~~cațea și se prezintă~~
~~prețul de~~ etc arată că nu poate prezenta
la acest raport Certificatul fiscal, necesar
să-l depună în cel mai scurt timp.

Se încuviințează oferta de preș. de 980 lei/m²
fără TVA. Se pune în vedere că solicitant
și poate exprima opinia în scris cu
privire la amenajarea și planul de ocupa-
re și a preșului de 980 lei/m² + TVA.
În termen de 10 zile calendaristice de la
prezentul proces-verbal.

Celu luat la cunoștință de cele prezentate

TEODORA ALINA



Dr. Corneliu Valentin Andreș se retrage
din Sedișă

Se ia în discuție solicitarea domnului Cosma
Călin Valentin pt. terenul situat pe str. Constantin
Z. Se prezintă solicitantul, care prezintă cartea
fișierul fiscal actualizat, fără debite la plată
la felul fișierului.

Se menține oferta de preț de 1050 lei,
fără TVA, dl. Cosma Călin 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.

Călin Valentin Cosma și soția

Cosma Maria Adriana

Se constată că dl. Florian Văliș și Viorela au se prezintă
Se ia în discuție solicitarea domnului Matei
Leonard pt. terenul în suprafață de 123,98 mp. în
carta funciară, situat pe str. Emil Isac, nr. 25.

Se prezintă domnului Matei Leonard prețul
de 1332,49 lei/cup. fără TVA.

Se pune în vedere posibilitatea de a se prezenta
în scris a ^{ambilor} părților de cumpărare. În a prezenta
preșes în termen de 10 zile pentru teren de

Prezintă proces-verbal. Al. Matei laudă prezenta actelor
fiscal actualizată.
AM LUAT LA CUNOSTINȚĂ CELE PREZENTATE
Matei General

Familiei Florian li se vor înscrive în
seris propunerea de prob.
Se ia în discuție soluțierea d-lui
Mihai Vasile. * se propune probul de 1338,59 lei p.
fără TVA. Dl. Mihai Vasile prezintă certificatele
fiscal actualizate fără debite la plata taxelor
fiscale.

Se pune în vedere termenul de 10 zile
lucretoare pt. exprimarea în scris a manifestării
opiniilor de acceptare și a acordului cu privire
la prezal propus, de la prezentul proces-verbal
Am luat la cunoștință de cele prezentate
MIHAI VASILE

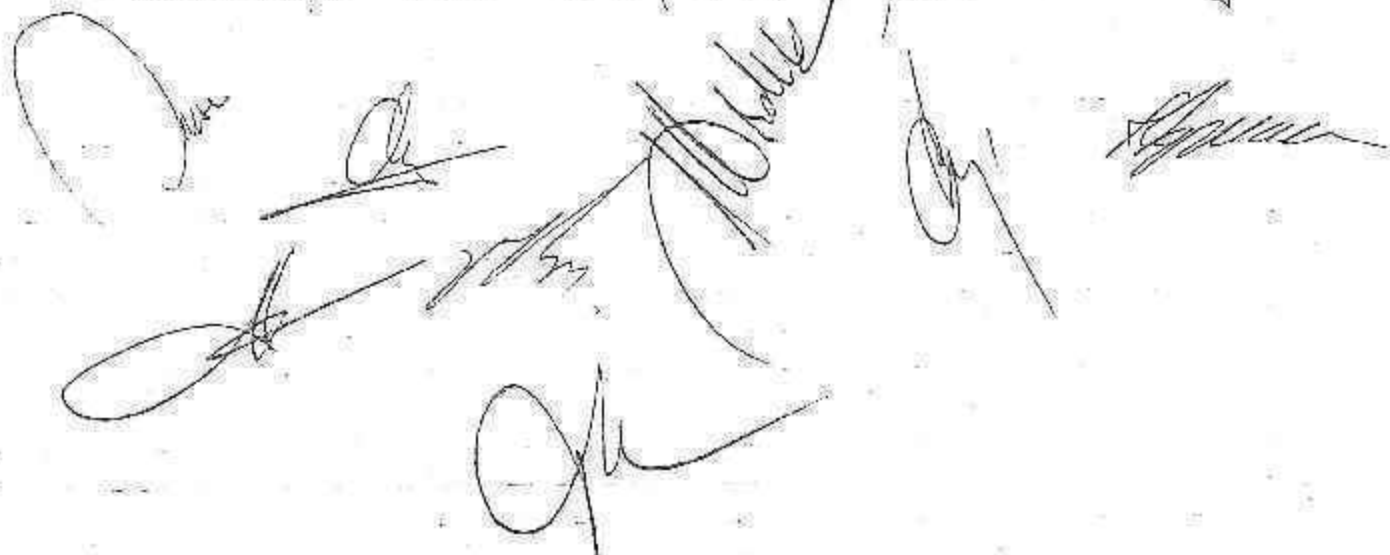
D-na Cipriana Simona nu s-a prezentat
singur în cea dată pt. la cart. și pt. dl
Florian Vasile se va transcrie astfel:

- pt. termenul din str. Emil Isac 25, oferta
de prob. de 1338,59 lei p. fără TVA.

- pt. termenul din Calea Târziu nr. 71, oferta
de prob. de 1055 lei p. fără TVA.

cu soluțierea de depunere a acordului în
termen de 10 zile lucrătoare de la data
prezentului proces-verbal.

Pe baza a prezentei prezentări - act, agrevate -
de Serviciul de utilitate publică, Comisia
cu majoritatea de voturi decide ca
auste paralele (sau pot face) cu vot face
obiedzal HCL 579/2013 privind vânzarea.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature in the middle, and several smaller signatures and initials on the right and bottom.

NOTĂ DE OPINIE

Către
Comisia de vânzări terenuri

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară "Teren", proprietate imobiliară situată în str. Constanța nr. 7, în suprafață de 620 mp.

Imobilul este identificat prin nr. topografic 5053/1, este înscris în Cartea funciară nr. 324548 Cluj-Napoca.

Analizând raportul, se observă că evaluatorul aplică două metode, din care una, pe care își și dă opinia, este metoda comparației prin bonificare, metodă care nu este în conformitate cu Standardele de evaluare.

În plus, la metoda comparației directe, comparabilele alese sunt parcele de teren cu dimensiuni foarte mari față de terenul subiect, iar evaluatorul nu aplică nici măcar o ajustare pentru diferența de teren. În ceea ce privește această metodă, considerăm că nu este aplicată corect, comparabilele alese nefiind relevante.

În concluzie, considerăm că raportul nu este întocmit conform standardelor de evaluare, conține neconformități majore care pot influența rezultatul final, drept pentru care nu putem accepta acest raport sub această formă.

Menționez că cele de mai sus reprezintă o opinie, care poate fi susținută de instituție dacă aceasta consideră pertinent punctul de vedere exprimat mai sus, coroborat cu interesele Consiliului local.

Cu aleasă considerație,
Ștefania Cucereanu,



RAPORT DE EVALUARE



**Privind imobilul situat în loc. Cluj-Napoca,
Str. Constanța, nr.7, județul Cluj
(teren intravilan)**

Notă: Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și în prealabil al:

Beneficiarului

și

SC HENT COM SRL

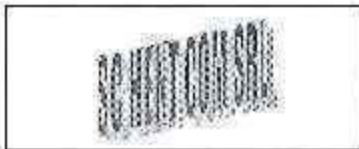
**ORADEA:
05.05.2017**



-2017-

**Expert Evaluator:
Dr. Ing. Henț Emanuela-Iulia**





CUPRINS

Capitolul I

Certificare.....	2
Rezumatul evaluării.....	3

Capitolul II – Date generale

2.1. Introducere.....	4
2.2. Beneficiar.....	4
2.3. Destinatar.....	4
2.4. Obiectul evaluării.....	4
2.5. Drepturi de proprietate evaluate.....	4
2.6. Scopul și utilizarea raportului.....	4
2.7. Valoarea estimată.....	5
2.8. Data evaluării.....	5
2.9. Clauze de confidențialitate și nepublicare.....	5
2.10. Clauze privind factorii de mediu.....	5
2.11. Ipoteze și condiții limitative privind proprietatea.....	6
2.12. Moneda raportului.....	7
2.13. Inspectia proprietatii.....	8
2.14. Abordări în evaluare.....	8
2.15. Surse de informare.....	9

Capitolul III – Prezentarea datelor

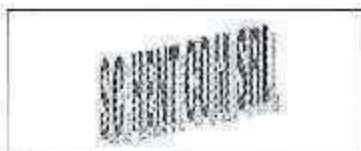
3.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridică.....	11
3.2. Informații despre amplasament.....	11
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	12
3.4. Cererea și oferta.....	14

Capitolul IV – Analiza datelor

4.1. Cea mai bună utilizare.....	15
4.2. Abordarea prin piața.....	15
4.3. Reconcilierea valorilor.....	18

Anexe

Anexa nr. 1 Fotografii ale proprietatii evaluate.....	18
Anexa nr. 3 Comparabile.....	20
Anexa nr. 2 Extras de Carte Funciara.....	22



Capitolul I – Introducere

CERTIFICARE

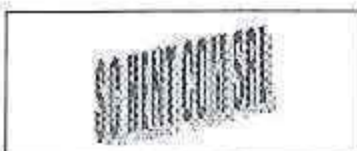
Subsemnata certifie cu bună credință și după cunoștințele mele următoarele:

- Afirmațiile prezentate în raport sunt reale și corecte în limita cunoștințelor și informațiilor obținute;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale;
- Nu am nici un interes în prezent sau în perspectivă în proprietățile imobiliare ce fac obiectul prezentului raport și nici un interes sau influență legate de vreuna din părțile implicate. Valorile parțiale, precum și valoarea totală obținută reprezintă opinia obiectivă a expertului evaluator;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate sunt conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR și cu cerințele din „Codul deontologie al profesiei de evaluator”;
- Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu exprimarea unei valori sau interval de valori, care ar favoriza clientul, de obținerea unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator;
- Expertul evaluator, în întocmirea raportului de evaluare se situează pe poziția unui evaluator extern;
- Expertul evaluator are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune izvorâte în urma activității prestate către client;
- În elaborarea lucrării nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția beneficiarului;
- Valorile estimate sunt valabile la data precizată în raport și respectiv atâta timp cât condițiile specifice nu suferă modificări de natură să schimbe opiniile prezentate.

Mai 2017

EXPERT EVALUATOR,
dr. ing. HENT EMANUELA IULIA





EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
Teren intravilan înscris în CF nr. 324548 Cluj Napoca, nr. top. 5053/1/2
Loc. Cluj Napoca, str. Constanța, nr. 7, județul Cluj

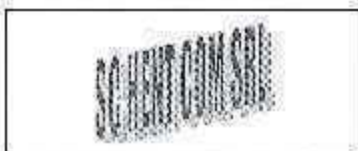
REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Denumire proprietății	Teren în intravilan
Tip proprietate	Proprietăți imobiliare
Adresa	Localitatea Cluj Napoca, str. Constanța, nr.7, județul Bihor
Proprietari, actul de proprietate	Municipiul Cluj-Napoca Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca CF nr. 324548 Cluj Napoca, nr. top. 5053/1/2
Destinația imobilului	Teren intravilan
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării terenului
Condiții limitative privind proprietățile	Se consideră că proprietățile analizate nu sunt supuse nici unui fel de condiții limitative sau restricții care pot afecta dreptul de proprietate
Sarcini de care este grevată proprietatea	Conform extrasului de Carte Funciară anexat la data evaluării proprietatea este liberă de sarcini
Suprafața imobilului	620 mp
Rezultatele obținute prin metoda de evaluare	-abordarea prin piață:
Valoarea de piață la data de 05.05.2017 (1 Euro= 4,5467 RON)	V = 342.341 Ron; V = 75.289 Euro.

Evaluatorul a putut identifica terenul supus evaluării.

**EXPERT EVALUATOR:
dr. ing. HENT EMANUELA IULIA**





CAP. II. DATE GENERALE

2.1. Introducere

Lucrarea de față a fost întocmită de dr. ing. HENȚ EMANUELA IULIA.

2.2. Beneficiari

**COZMA Călin Valentin, cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____,
_____ județul Cluj și COZMA Maria Adriana, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
_____, județul Cluj, în calitate de solicitanți ai raportului de evaluare.**

2.3. Destinatar

Prezentul raport se adresează Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca.

2.4. Obiectul evaluării

Obiectul acestui raport îl constituie imobilul situat în loc. Cluj-Napoca, str. Constanța, nr.7, județul Cluj, înscris în CF nr. 324548 Cluj-Napoca, nr. top. 5053/1/2, reprezentând teren intravilan, în suprafață de 620 mp.

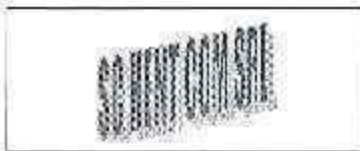
2.5. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de evaluat este dreptul de proprietate care în cazul de față este un drept integral de proprietate.

“Dreptul de proprietate are următoarele atribute: posesia, folosința și dispoziția. Acestea includ dreptul de a utiliza, de a ocupa, de a vinde, de a închiria, de a teste (a lăsa moștenire), de a dona sau de a alege a exercita oricare sau nici unul dintre acestea. În anumite situații, un anumit atribut poate fi separat și transferat, închiriat sau înstrăinat în condițiile legii”.

2.6. Scopul și utilizarea raportului

Acest raport are ca scop estimarea valorii de piață în vederea stabilirii pretului de vânzare pentru imobilul mai sus menționat. Acest raport poate fi utilizat de către beneficiari numai pentru scopul menționat.



2.7. Valoarea estimată

În acest raport s-a estimat valoarea bazată pe piață, iar pe baza valorilor obținute estimându-se valoarea de piață a proprietății pentru scopul menționat, definită în IVS 1 ca fiind: „suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Având în vedere scopul și utilizarea prezentului raport, am estimat valoarea de piață în ipoteza vânzării într-un interval de timp limitat.

2.8. Data raportului

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 05.05.2017. Informațiile au fost luate de pe piață în perioada ianuarie-mai 2017.

Valorile estimate sunt valabile la data precizată în raport și respectiv atâta timp cât condițiile specifice nu suferă modificări de natură să schimbe opiniile prezentate.

2.9. Clauze de confidențialitate și nepublicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi făcut public, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil al evaluatorului asupra formei și a contextului în care ar putea să apară.

Prezentul raport este confidențial pentru beneficiar și consultanții beneficiarului, poate fi utilizat numai pentru destinația stabilită și nu acceptăm nici o responsabilitate față de alte persoane la care acesta ar fi transmis, nici pentru scopul declarat și nici pentru un alt scop.

2.10. Clauze privind factorii de mediu

- Nu am fost informați de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase la bunul evaluat;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminat și nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit. Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată, aceste aspecte ar putea afecta valoarea estimată.

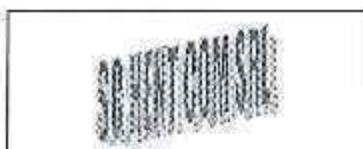


2.11. Ipoteze și condiții limitative privind proprietatea

La baza evaluării stau o serie de ipoteze restrictive și condiții limitative. Evaluatorul își asumă integral responsabilitatea referitor la concluziile raportului de evaluare în cadrul acestor ipoteze restrictive și condiții limitative.

2.11.1. Ipoteze privind evaluarea:

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate. Se presupune ca dreptul de proprietate este valabil și obiectivul poate fi vândut dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea evaluată este considerată liberă de sarcini;
- Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supuse evaluării și care după cunoștința evaluatorului sunt corecți și rezonabili pentru întocmirea prezentului raport. Nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influență asupra valorii;
- Se presupune o administrare competentă și responsabilă a proprietății, în cadrul unui management mediu, care să nu conducă la degradarea și implicit scăderea valorii proprietății în perioada scursă între data inspecției/intocmirii raportului de evaluare și data utilizării prezentului raport. În cazul în care intervin modificări la o dată ulterioară datei inspecției, evaluatorul este degrevat de responsabilitatea neconcordanței situației de pe teren față de cea descrisă în raportul de evaluare;
- Informațiile furnizate sunt considerate reale și autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra veridicității acestora;
- Documentele tehnice puse la dispoziție se presupun a fi corecte;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau structurilor ce ar avea ca efect o valoare mai redusă sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.
- Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea referitor la existența unor vicii ascunse privind proprietatea evaluată care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor evaluate;
- Se presupune că toate autorizațiile și alte documente solicitate de către autoritățile legale ale administrației locale, republicane sau de către organizații sau instituții private, au fost, pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare utilizare pe care se bazează estimările valorilor din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în cadrul raportului, nu a fost observată de către evaluator existența unor materiale periculoase, care pot sau nu să fie prezente pe proprietate și să influențeze valoarea bunurilor imobile evaluate; evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale în cadrul proprietății; totuși



evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe; prezența unor substanțe ca azbest, ca izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale, ce ar afecta valoarea proprietății; nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor; proprietarul este solicitat să angajeze un expert de specialitate în acest domeniu, dacă este nevoie;

- Estimările făcute se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt.

2.11.2. Condiții limitative privind evaluarea:

Condiții generale limitative pot fi considerate următoarele:

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul în care au fost estimate de evaluator. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Posesia acestui raport sau a unei copii, nu dă dreptul da a-l face public;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale, nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când acesta a făcut convenție scrisă în prealabil;
- Evaluatorul nu are nici un interes, în prezent sau în viitor, cu beneficiarul sau cu părțile interesate în tranzacții;
- Evaluatorul presupune că cel care citește sau utilizatorul acestui raport, are la dispoziție copii ale contractelor ce au ca subiect obiectivul; previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport, sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factori anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.12. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării, conform solicitării destinatarului va fi prezentată în RON, respectiv în Euro.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.



2.13. Inspecția proprietății și data evaluării

Inspecția proprietății a fost efectuată personal de către evaluator la data de 02.05.2017, iar valorile estimate în raport sunt valabile la data de 05.05.2017.

Cu ocazia inspecției s-au preluat informații referitoare la imobilul evaluat, au fost analizate caracteristicile și s-a fotografiat proprietatea.

2.14. Abordări în evaluare

De regulă, metodele sunt grupate în trei abordări:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin capitalizarea veniturilor;
- abordarea prin cost;

Evaluatorul estimează valoarea proprietăților imobiliare cu ajutorul unor proceduri specifice care reflectă cele trei abordări distincte de analiză a datelor – comparația vânzărilor, capitalizarea veniturilor și cost. În toate estimările valorii bunurilor imobile se utilizează una sau mai multe metode, iar aplicarea lor depinde de tipul de proprietate, scopul evaluării și de calitatea și cantitatea informațiilor disponibile pentru analiză.

Deși toate cele trei metode sunt practicate, totuși una sau mai multe pot avea o semnificație mai mare într-un anumit caz. De exemplu, abordarea prin cost poate fi neadecvată în evaluarea proprietăților imobiliare vechi care au o uzură ridicată, datorită deteriorării fizice și neadecvării funcționale care sunt dificil de estimat. Comparația cu vânzările anterioare nu poate fi aplicată la proprietăți imobiliare foarte specializate pentru că nu există date comparabile. Abordarea prin capitalizarea veniturilor nu se utilizează în cazul proprietăților imobiliare utilizate de către proprietar.

Ori de câte ori este posibil, evaluatorul ar trebui să aplice cel puțin două abordări în estimarea valorii proprietăților imobiliare.

Abordările în evaluare includ:

- **Abordarea prin piață.** Această abordare comparativă ia în considerare vânzările bunurilor similare sau substituibile și informațiile referitoare la piața și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, bunurile evaluate sunt comparate cu vânzările unor bunuri similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare, de asemenea, cotațiile și ofertele de vânzare.
- **Abordarea prin capitalizarea venitului.** Aceasta abordare ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente bunurilor evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea leagă venitul (de obicei, venitul net) de un anumit tip de valoare prin convertirea lui într-o estimare de valoare. Acest proces poate lua în considerare relaționările directe (cunoscute ca *rate de capitalizare*), *rate de actualizare* (care reflectă rentabilitatea investiției), sau ambele. În general, principiul substituției arată că fluxul de venit



care produce cel mai mare profit, corespunzător unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai profitabilă marime a valorii.

- **Abordarea prin cost.** Această abordare ia în considerare ca substituit, pentru cumpararea unui anumit bun, alternativa de a construi un alt bun, fie ca o copie identică a originalului, fie ca un bun cu aceeași utilitate. În contextul bunurilor mobiliare, o persoană nu ar plăti mai mult pentru un bun decât costul pentru achiziția unui bun alternativ, fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea. În practică, abordarea presupune o estimare a *deprecierii* pentru bunuri mai vechi și/sau cu deficiențe în funcționalitate, când o estimare a costului de nou ar depăși nepermis prețul cel mai probabil plătit pentru bunurile evaluate.

2.15. Surse de informare

Pentru întocmirea prezentului raport de evaluare au fost utilizate următoarele surse de date:

- Inspecția la fața locului prin care s-a constatat: caracteristicile și dimensiunile în plan;
- Informațiile de pe piața imobiliară apărută în presa locală, de la televiziunea locală, departamentul anunțuri, privind prețurile de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile cu cele supuse evaluării;
- Baza de date a evaluatorului
- Informații din publicațiile de specialitate;
- Internet.

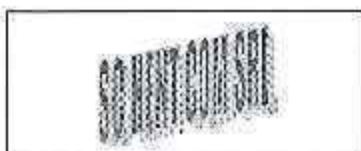
Surse bibliografice

În elaborarea acestei lucrări au fost consultate și utilizate următoarele:

- "CODUL DEONTOLOGIC al profesiei de evaluator";
- Standarde Internaționale de Evaluare 2016, IVS 1-Valoarea de piață;
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare;
- Informațiile de pe piața imobiliară apărută în presa locală, de la televiziunea locală, departamentul anunțuri, precum și informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la bunuri comparabile;
- Cursurile de schimb valutar BNR ale leului din diferite etape;
- Verificările și constatările făcute cu ocazia inspecției, prin care s-a observat caracteristicile amplasamentului și situația terenului.

Comparabile:

- Sunt prezentate în anexe.



CAP. III. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Identificarea proprietății

Cu ocazia deplasării la adresa imobilului, s-au făcut investigațiile, verificările și observațiile necesare întocmirii prezentei lucrări.

În cadrul raportului de evaluare, se analizează proprietatea imobiliară teren în intravilan, situat în loc. Cluj-Napoca, str. Constanța, nr.7, județul Cluj.

Descrierea juridică

Conform extrasului de Carte Funciara imobilul este înscris în CF nr. 324548 Cluj Napoca, nr. top. 5053/1/2 (CF vechi nr. 5661) și reprezintă teren intravilan, în suprafață de 620 mp.

Pe baza documentelor deținute și studiate de către evaluator, s-a constatat că la data evaluării terenul în suprafață de 620 mp este liber de sarcini.

3.2. Informații despre amplasament

Imobilul este amplasat în localitatea Cluj Napoca, pe str. Constanța, nr.7, județul Cluj. La data efectuării inspecției imobilului, terenul era acoperit de vegetație pitică și copaci.

În vecinătatea imobilului evaluat se află spații comerciale, instituții de învățământ, instituții sanitare, locuințe rezidențiale.

Accesul se poate face pietonal. Terenul este plan și are formă neregulată.

Utilități ale zonei: rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaz.

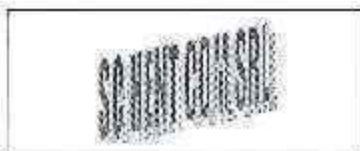
Terenul se consideră că nu prezintă reziduuri sau alte elemente poluante de mediu sau cu factori de risc.

3.3. Analiza pieței imobiliare

Definirea pieței

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice. Este spațiul imaginar unde se manifestă și se întâlnește cererea cu oferta, și se încheie tranzacții asupra diferitelor bunuri sau drepturi. Piața se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare etc.

Considerăm că, în cadrul acestui raport de evaluare, este oportună analiza pieței imobiliare la nivelul județului Cluj, pentru crearea unei imagini de ansamblu și o



analiza a zonelor în care există proprietăți similare cu proprietatea supusă evaluării, care au caracteristici comune în ceea ce privește tipul de proprietăți care domina, amplasarea și tendințele pe termen scurt și pe termen lung.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară, se autoreglează, și este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale.

Factorii care influențează piața imobiliară:

Principalii factori care influențează piața imobiliară, sunt:

- populația –structura, grad de ocupare;
- veniturile pe gospodărie;
- dinamica construcțiilor;
- nivelul și proveniența fondurilor alocate pentru construcții;
- legislația în vigoare privind autorizațiile de construcții, impozitarea proprietăților imobiliare și mobiliare;

Populația influențează piața imobiliară din mai multe puncte de vedere. Structura populației – pe grupe de vârstă, grad de ocupare, numărul de persoane sunt factori care pot determina mișcări pe piața imobiliară, influențând cererea într-un sens sau altul.

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă într-un moment viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. Un bun existent sau propus pentru o anumită utilizare poate fi considerat în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai profunde merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție probabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată-acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoza.

O piață imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact direct unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Este alcătuită din participanții pe piața pentru a efectua tranzacții imobiliare: cumpărători,



vânzători, proprietari, chiriași, creditori, debitori, antreprenori, constructori, administratori, investitori și intermediari.

Asupra pieței imobiliare acționează o serie de factori economici, sociali, demografici, geografici care influențează cererea și oferta proprietăților imobiliare.

3.4.Cererea și oferta

Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumparatori, chiriași) și, pentru un anumit tip de bun, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Următorii factori sunt importanți în analiza cererii pentru piața imobiliară:

- veniturile și salariile
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului
- modul de utilizare al terenurilor și direcțiile de dezvoltare
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății, adică geografia/geologia
- nivelul taxelor și a administrației să nu fie foarte ridicate.

În cazul terenurilor, cererea este formată din persoane fizice sau juridice cu venituri în general peste medie, care au posibilitatea să economisească sau veniturile le permit să apeleze la credite bancare pentru achiziționarea de asemenea imobile.

Având în vedere amplasamentul, potențialul de dezvoltare a zonei, accesul, posibilitățile de parcare, posibilitatea de expunere la stradă, forma, dotarea cu utilități, putem afirma că imobilul evaluat nu are o cerere prea mare în cadrul pieței imobiliare.

Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente.

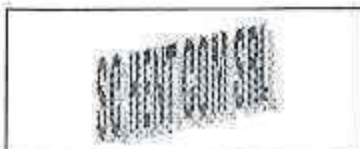
Oferta competitivă a cuprins studierea și analiza următorilor factori:

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- proprietăți oferite curent.

Oferta concurențială este făcută publică prin toate căile de publicitate, inclusiv pe cea electronică. În cadrul analizei a fost luat în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării cu cea evaluată.

Echilibrul pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească.



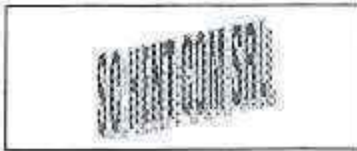
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Teren intravilan, înscris în CF nr. 524548 Cluj Napoca, nr. top. 5053/1/2

Loc. Cluj Napoca, str. Constanța, nr. 7, județul Cluj

Analizii și participanții pe piață descriu activitatea piețelor imobiliare în diferite moduri. O piață activă este o piață caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere; o piață activă este uneori numită piață a vânzătorilor pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pe proprietatile disponibile. O piață în cădere este o piață în care scăderea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor; această piață se numește și piața cumpărătorilor pentru că au avantaj cumpărătorii.

În prezent, datorită condițiilor economice nefavorabile și a crizei financiare, putem afirma că atât pe plan național, cât și pe plan internațional avem o piață în declin.



CAP.IV. ANALIZA DATELOR

4.1. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietatilor imobiliare îl constituie "principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietatii imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea".

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de cea actuală.

Stabilirea celei mai bune utilizari presupune considerarea a doua ipoteze:

- analiza proprietatii ca teren liber
- analiza proprietatii ca teren ocupat de constructii

Consideram ca utilizarea care ar duce la cea mai buna utilizare fiind:

- fizic posibila
- permisibil legal
- fezabila financiar
- maxim profitabila,

este de teren construit, atat din punct de vedere al amplasarii, cat si al vecinatatilor, in conditiile de analiza stipulate si aratate in prezentul raport.

4.2. Abordarea prin piață

Având în vedere situația concretă a pieței terenurilor din România, metoda comparației se prezintă în două variante, aplicabile în funcție de datele disponibile, respectiv:

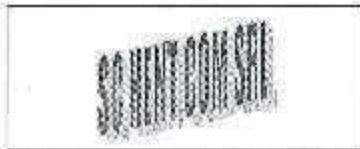
1. Metoda comparației directe
2. Metoda comparației prin bonitare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe utilizează analiza comparativă prin care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare care au fost tranzacționate recent și la care se cunosc prețurile de tranzacționare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Analiza comparativă ia în considerare asemănările și diferențele între proprietati, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, localizarea, caracteristicile fizice (suprafata, forma, topografie), dotarea cu utilitati (apa, canal, electricitate, telefon).

Pentru aplicarea metodei comparațiilor se porneste de la informațiile deținute referitor la prețurile de tranzacționare ale unor proprietati similare din punct de vedere al amplasamentului si al dotarilor. La aceste prețuri se aplică corecții în funcție de deosebirile constatate conform grilei de comparație.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietati este direct în relație cu prețurile unor proprietati competitive



comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietati și tranzacții care influențează valoarea.

În aplicarea metodei se parcurg următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții similare;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegera unor criterii de comparație relevante și analiza fiecărui criteriu;
- compararea proprietatilor similare cu cea evaluata și ajustarea prețurilor;
- analiza rezultatelor și alegerea unei valori.

Abordarea prin comparații se bazează pe analiza prețurilor de vânzare (recente, cunoscute și certe) ale unor proprietati cu caracteristici mai mult sau mai puțin identice sau similare, cu parametrii și caracteristicile proprietatii de evaluat. Aplicarea și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de comparație utilizate și de identificarea unor tranzacții recente și cu grad de credibilitate ridicat.

În continuare este prezentată grila datelor de piață, în care au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație relevante, care justifică corecțiile aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietate similară comparabilă cu cea de evaluat.

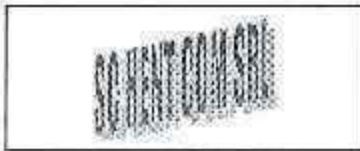
Comparabilele prezentate în grila sunt similare cu terenul de evaluat, cu excepția suprafeței și a posibilității de acces.



VALOAREA ESTIMATĂ PRIN PIAȚĂ

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		1.500.000	810.000	936.000
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA mp	620	5136	3000	1500
Valoarea corectata		181.075	167.400	386.880
2. Drept de propr. transmise	liber integral	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0	0	0
Valoarea corectata		181.075	167.400	386.880
3. Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		181.075	167.400	386.880
4. Conditii de vanzare	independente	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		181.075	167.400	386.880
5. Tip tranzactie	De evaluat	ofertă	ofertă	ofertă
Variatie (corectie)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectata		172.021	159.030	367.536
6. Conditile pietei	azi	05.05.2017	05.05.2017	05.05.2017
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		172.021	159.030	367.536
7. Localizare	central	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		172.021	159.030	367.536
8. Drum de acces	fara	cu front la strada	cu front la strada	cu front la strada
Variatie (corectie)		-50%	-50%	-50%
Valoarea corectata		86.011	79.515	183.768
9. Dotare cu utilitati (current, apa, canal, gaz)	da	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		86.011	79.515	183.768
TOTAL CORECTII		-1.413.989	-730.485	-752.232
V adoptat (rotunjit) - EUR			79.515	

Comparabila B are cele mai asemanatoare caracteristici cu terenul de evaluat; de aceea vom alege valoarea de 128 eur/mp.



V = 361.531 Ron;

V = 79.515 Euro.

Cursul pieței valutare luat în calcul la data de 05.05.2017 este de:

1 EUR = 4,5467 RON

4.2.2. Metoda comparației prin bonitare poate fi folosită când nu sunt disponibile suficiente informații referitoare la tranzacții similare și este o metodă statistică. Algoritmul de calcul pleacă de la un preț barem A (valoarea de bază a terenului), care este corectat pe baza unor elemente de comparație (bonități).

$V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$,
unde:

K=coeficient de actualizare a valorii de bază, în funcție de cursul de schimb interbancar, comunicat de BNR;

K=cursul BNR la data evaluării (lei/euro)/3.5084 (lei/euro la 06.09.2005),

A=valoarea de baza a terenului (valoare calculata la un curs de schimb de 3,5084 lei/euro, comunicat de Banca Nationala a Romaniei pentru data de 06.09.2005, conform precizarilor din Anexa nr. 2 la Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.2005),

S=raportul intre fatada si adâncimea terenului,

G=caracteristici geotehnice defavorabile,

T=pozitia terenului fata de caile de transport (coeficient cumulativ),

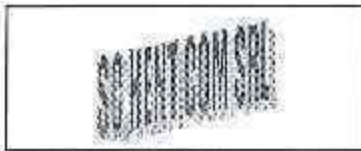
E=echiparea tehnico-edilitara a zonei in care se afla terenul (distanța pana la rețelele de alimentare cu apa, rețelele de canalizare, rețelele de energie electrica, gaze naturale, energie termica, telefonie),

T_f=cai de transport feroviare,

D=tipul de drum la care terenul are acces (% din A),

B=forme (proportii) si orientarea terenului (% din A),

R=restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A),



C=suprafata adecvata sau nu, in cadrul urban, in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului (% din A),

V=aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine, calitatea vecinatatilor si confortul urban-social (% din A),

P=poluarea (% din A),

M=coeficient privind marimea terenului constructibil din suprafata terenului,

F=functiile economico-sociale ale localitatii,

G_s=coeficient privind gradul seismic al zonei,

H=coeficient privind regimul de inaltime constructibil,

G_o=coeficient privind starea terenului,

C_r=coeficient privind situatia juridica a terenului,

U=utilizarea terenului (coeficient de zona),

Z=coeficient de zonare.

$$V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z =$$
$$1,2959 \times [340,2 + 48,31 + 19,15 + 0 + 19,15 + 9,73 + 0 + (-17,01) + (-68,04) + 27,22 + 0 + 0] \times 0,75 \times$$
$$1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,5 = 1,2959 \times 378,71 \times 1,125 = 552,12 \text{ lei/mp,}$$

Respectiv 121,43 Euro/mp

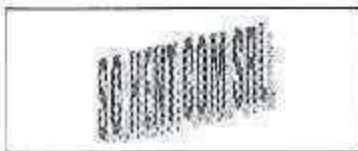
Valoarea estimată prin abordarea prin bonitare pentru terenul în suprafața de 620 mp este de:

V = 342.341 Ron;

V = 75.289 Euro.

Cursul pieței valutare luat în calcul la data de 05.05.2017 este de:

1 EUR = 4,5467 RON



4.3.Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată, propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Evaluatorul consideră că a respectat condițiile de prudențialitate. Cu toate acestea se face precizarea că valoarea indicată în raportul de evaluare este valoarea de piață. Conform Standardului Internațional de Evaluare IVS1: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru acea siguranță ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la judecați consistente.

Valoarea obținută prin abordarea prin bonitare este relevantă datorită faptului că s-a evaluat un teren fără front la strada, iar metoda include și acest criteriu de evaluare, care s-a putut aplica fără impedimente.

La valoarea rezultată prin abordarea comparațiilor directe s-a făcut o estimare relativă pentru lipsa căilor de acces ale terenului evaluat față de terenurile luate ca și comparabile. Valoarea estimată în această abordare nu a fost selectată ca valoare finală datorită faptului că evaluatorul nu a avut la dispoziție suficiente date de piață similare cu proprietatea de evaluat.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele:

-valoarea exprimată este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

-valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;

-valoarea este o predicție;

-valoarea este subiectivă;

-evaluarea este o comparație;

-orientarea spre piață.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de 05.05.2017 pentru terenul înscris în CF nr. 324548 Cluj Napoca, nr. top. 5053/1/2, situat în loc. Cluj Napoca, str. Constanța, nr.7, județul Cluj:

V = 342.341 Ron;

V = 75.289 Euro.

Cursul pieței valutare luat în calcul la data de 05.05.2017 este de:

1 EUR = 4,5467 RON

Oradea:
05.05.2017

Expert Evaluator:
dr. ing. Henț Emanuela Iulia





0215180

77

37



0114 568 000

00000000

01500000

00000000

38





40





10005688831

Carte Funciară Nr. 324548 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	31184
Ziua	27
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

Nr. CF vechi:5661

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

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 5053/1/2	620	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16959 / 07/10/1996	
Sentința Civilă nr. 251, din 10/01/1996 emis de JUDECATORIA CLUJ, dosar nr 5375/1995;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (lege și partaj), dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1
	A1/B.3
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea	
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI .

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

42

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 5053/1/2	620	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	620				TEREN-CURTE

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,

28-02-2017

Data eliberării,

01. MAR 2017

Asistent Registrator

SILVIA MUREȘAN

Silvia Mureșan
Asistent Registrator



Referent,

Ancuța-Iana MARINCAS

referent

(parafă și semnătură)



ID Anunt: #X54N030J

CERE DETALII

Teren intravilan pentru constructie bloc Central

Cluj-Napoca, zona Central

Salvează

Actualizat azi

1.500.000 EUR

Comisiori: 2% din pretul final de vânzare



Salvează

Detalii

RBC Imobiliare va oferă spre vânzare Teren intravilan pentru constructie bloc Central. Terenul oferit spre vânzare este amplasat într-o zonă centrală, cu acces din drumul principal de pe o arteră intens circulată atât rutier cât și pietonal. Terenul oferit spre vânzare are CF.

Terenul are o suprafață utilă de 5136 mp, cu o diferență de nivel, fiind așezat pe două terase. Terenul beneficiază de toate utilitățile, este inclus în zona de protecție istorică a centrului, dar nu are nîd un imobil ce este propus sau inclus în lista monumentelor istorice.

Pentru a stabili o vizionare, a consulta documentele sau alte informații nu ezitați să ne contactați chiar acum.

Caracteristici

Suprafață teren:	5136 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	30 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	NU

Specificații

Utilități

- Apă
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat strada

Detalii de contact

Sună la

0742.014.068

Alte telefoane:

0364.147.538

0757.129.791

0365.819.037 (fax)



ILDIKO
Consilier Imobiliar
RBC IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Cluj, Terenuri construcții in zona Central Cluj-Napoca

45

[Înapoi în listă](#)

[Sus](#)

[View phone details and services available for "Teror infrautil pentru constructia Hec Gw 1st - X64N0300"](#)

VEZI TELEFON

TRIMITE MESAJ



Salvează

CERE DETALII

ID Anunt: #X8QD13003

Teren de vânzare zona Usamv

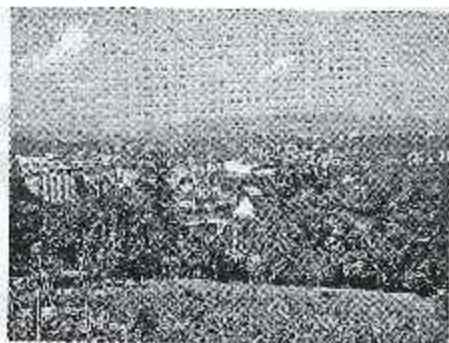
Cluj-Napoca, zona Central

Actualizat în 10.11.2016

810.000 EUR

270 EUR / mp

Comision: 2%



Salvează

Caracteristici

Suprafață teren:	3000 mp	Tip teren:	construcție
Front strădal:	15 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

Amplasare străzi: asfaltate

Alte detalii

Teren de vânzare aproape de centru, zona Usamv, 3000mp!

Detalii de contact

Sună la

0755.666.453**0754.242.388**

Alte telefoane:

0354.103.213



SZABO ZOLTAN
Consilier Imobiliar
Q IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Cluj, Terenuri construcții în zona Central, Cluj-Napoca

Înapoi în listă

Sus

© 2017 imobiliare.ro. Toate drepturile rezervate. Serviciul nostru este disponibil 24/7.

47



imobiliare.ro

Salvează

CERE DETALII

ID Anunt: #XV0303M1N

vanzare teren cu certificat de urbanism, 1500 mp, front 24 m

Cluj-Napoca, zona Central

Actualizat în 03.05.2017

936.000 EUR

180 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

Caracteristici

Suprafață teren:

1500 mp

Front stradal:

24 m

Tip teren:

Clasificare teren:

Construcție pe teren:

construcții

inițiativă

Nu

Specificații

Alte detalii

Vând teren cu suprafața de 1500 mp, având certificat de urbanism și proiect în curs, pentru subsol, parter, cind etaje și un etaj retras. Terenul se afla în zona strazii Craiova, din orașul Cluj-Napoca, și are un front la stradă principală de 24 m.

Proiectul este în felul următor:

- subsol: 64 locuri de parcare, de tip lit
- parter: spațiu comerță, casa scării și lit
- etajele 1,2,3,4,5 vor fi ocupate de apartamente cu 2 și 3 camere
- etaj 6 (retras): apartamente cu 3 camere

În total, vor fi 58 de apartamente, la suprafața construită va fi de 5.200 m².

Pretul este de 180 euro/mp construit.

Pretul nu implică TVA.

Așteptam ofertele Dumeavoastră la adresa de email: trimite_email

P.S. Numarul de telefon nu este adecvat. Asadar, va rog sa ma contactati pe email.

Detalii de contact

Sună la

0799.999.999

BOGDAN
proprietar

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Cluj, Terenuri construcții în zona Central, Cluj-Napoca

Înapoi în listă

Sus

Amplasament: Cluj-Napoca, zona Central, terenuri construcții în zona Central, Cluj-Napoca

48

NAPOCA BUSINESS SRL

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

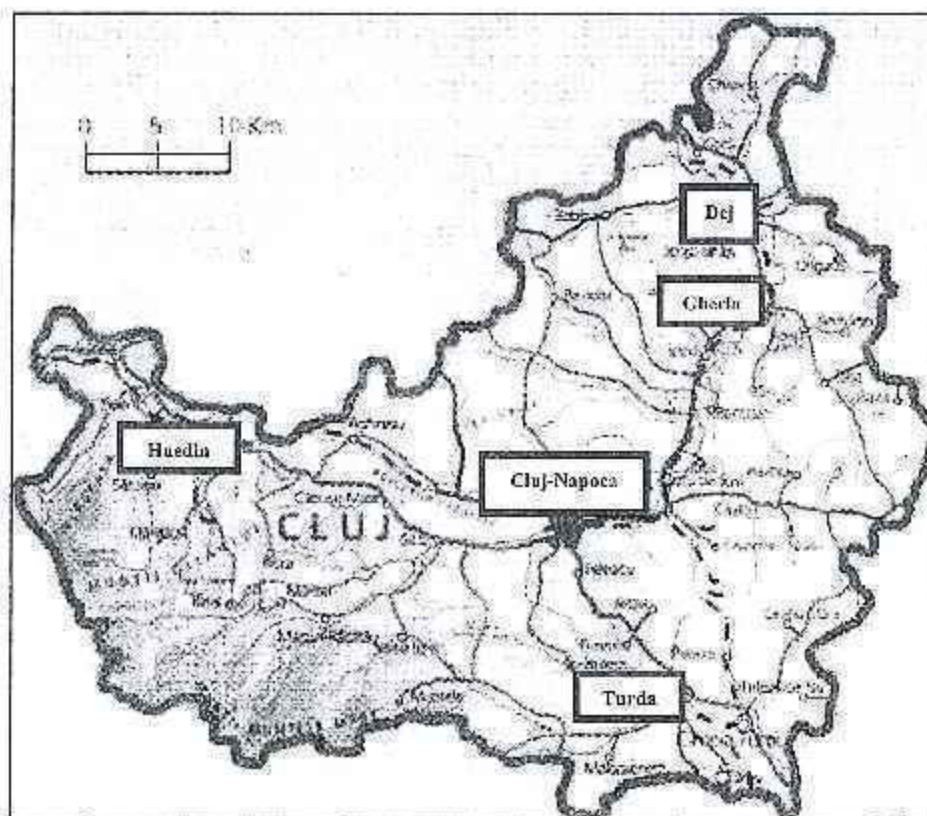
www.napocabusiness.ro www.mlaglobal.ro

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

NB 973 / 15.12.2017

STUDIUL 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 autentă 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.

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

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 Judecătoriilor 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 Judecătoriilor 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 "camerele 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">○ culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2017 (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);○ 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;○ 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 Judecătoriilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin.

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



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

STUDIU 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 Judecătoriilor 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 Judecătoriilor 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 "camerile 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**, 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 încadrează 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, ierarhizare, actualizare cu indici 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 LUCRU

- ◆ acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se accentă 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 reprezentanți ai autorităților locale, reprezentanți ai Beneficiarului, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluații, organizații și asociații de specialiști / experți în domeniul conexe

NAPOCA BUSINESS SRL

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

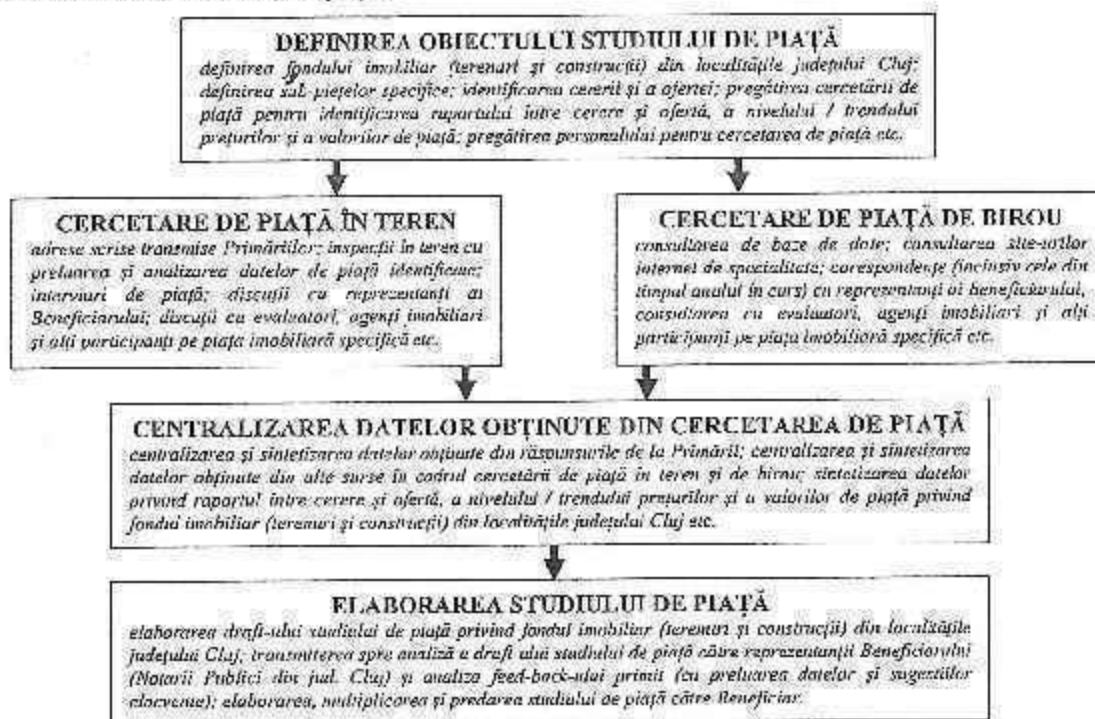
www.napocabusiness.ro www.mdglobal.ro

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 celui mai bune utilizări și se conformază tuturor 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 / algerii 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:

- o 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 consemnate în anul 2017;
- o date de la reprezentanți ai Beneficiarului;
- o date din baza de date a Executantului;
- o date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), cetățienii și publicațiile de profil locale și naționale;
- o date din mass-media locale și naționale;
- o date de la Direcția Județeană de Statistică;
- o date din interviuri de piață locală (cu participanți pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- o 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.);
- o 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. +40.264.594.355, Mobil +40.730.611.935

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.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-pițele 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, parcuri, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe etc.).
- ◆ **Nota:** proprietățile imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții / transfer al deplului 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 terenului, nu doar ca proprietate imobiliară, terenuri de formă, pantă și/sau condiții de fondare atipice și/sau specifice, lacu 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, Gherla, Turda, Câmpia Turzii și Ilodin), suburbane (Florești, Iaclu, Apahida, Felcașu, Utișor și Cășani) și rurale (comunele și satele județului Cluj).
- ◆ **Gradul de construire:** este unul extrem de variat, de la limite 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 terenuri cu destinație 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 mari 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, hale-uri, 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-pițe);
 - 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 perioade 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 +40.730.011.925

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 paier, 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, altce decât Cluj-Napoca trendul a fost unul de paier, 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, Baci, 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 A1, modernizarea unor drumuri județene, construcția infrastructurii pentru utilități etc.), proiectele de parcuri industriale/logistice (de exemplu: Tetarm, Nerva, Arc Parc etc.), investițiile unor mari companii transnaționale, proiectele de dezvoltare imobiliară a unor micro-cartiere rezidențiale și implementarea noului PUG 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 diferenciat 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-piață	Cerere	Oferta	Trend prețuri ofertare/tranzacționare Ian. – Dec. 2017
Terenuri extravilan	intreprinzători în domeniul agricol; companii care activează în domeniul agro-industrial	proprietarii de terenuri locale; intreprinzători care cumpără și comasează parcele de teren în scop de revândere	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; intreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revândere, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	creștere
Terenuri intravilan, altce 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; intreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revândere, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	paier
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 exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii locali sau intreprinzători care au dezvoltat imobilia anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	creștere
Terenuri cu case de locuit, altce decât Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip teren+casă/vilă pentru exploatare în interes propriu (uneori inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii locali sau intreprinzători care au dezvoltat imobilia anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	paier
Apartamente Cluj-Napoca	persoane recent stabilite în Cluj-Napoca (studenți români 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.mdnglobal.ro

Serviciu profesional 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 încalțării, inclusiv în regim hotelier)	aparținând unor întreprinzători și/sau firme private)	
Apartamente Floresii, Bistau, Apahide (Dezau)	persoane recent mutate 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 superior de bun al chiriilor (care achiziționează apartamente în vedere încalțării, inclusiv în regim hotelier)	apartamente în imobile noi sau în curs de construcție (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 cotochează în astfel de proprietăți	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip (Dej, Ghierla, Turda, Câmpia Turzii)	palet / 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 operat 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, Ghierla, Turda, Câmpia Turzii)	palet
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 operat 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, Ghierla, Turda, Câmpia Turzii)	palet
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 industriale, 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 operat 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, Ghierla, Turda, Câmpia Turzii)	palet

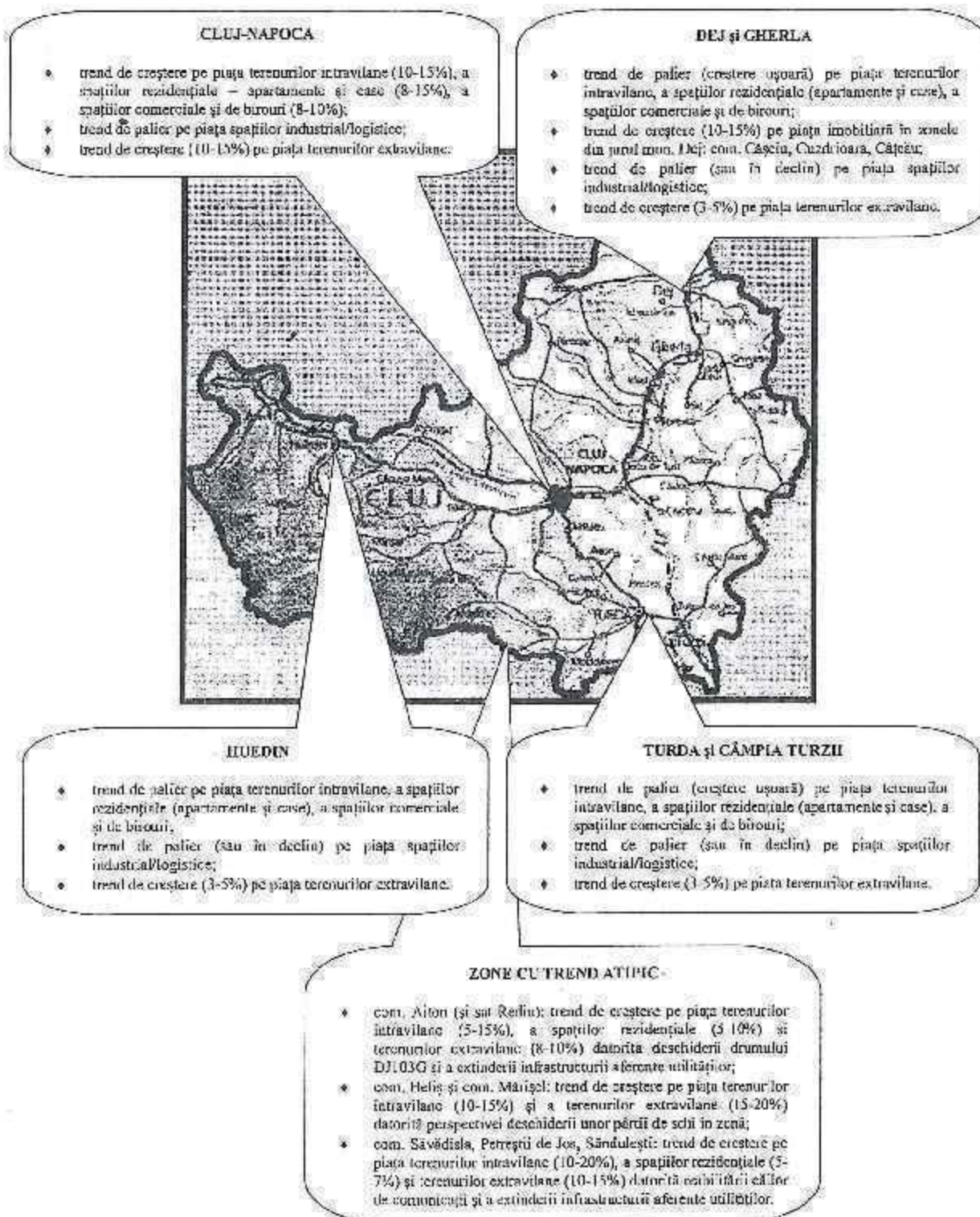
NAPOCA BUSINESS SRL

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

♦ Sinteza trend 2017 sub-pițe imobiliare:



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

6. REZULTATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ

Rezultatele studiului de piață sunt prezentate în tabelele anexe, 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/înglobcăză 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 prevederile 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, netrătând 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 Judecătoriilor 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 întocmirea 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 valori 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 140.730.011.935

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

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 (St);
 - suprafața construită (Sc): amprenta pe sol a construcției (la cota „0” a construcției);
 - suprafața construită desfășurată (Sed): suma pe nivele a suprafețelor exterioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - suprafața utilă (Su): suma pe nivele a suprafețelor interioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - coeficient de transformare: $Scd = Su \times 1,4$; $Su = Scd / 1,4$ (în cazul în care în documente aferente dreptului de proprietate nu sunt indicate ambele suprafețe – Scd 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 (Sed) – în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- ◆ locația (în sensul prezentului studiu de piață): indică localizarea proprietății imobiliare, funcția de zonă specifică (denumite/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);
 - tipul terenului – intravilan – este atestat/indicat, după caz, de înscrisurile din actul de dobândire, extrasul de carte funciara, 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/mpScd) pentru:
 - casă (inclusiv cabane și case de vacanță) cu structură din lemn, chirpici etc.;
 - casă (inclusiv cabane și case de vacanță) cu structură din piatră, cărămidă, bca, beton etc.;
 - tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrisurile din actul de dobândire, extrasul de carte funciara, 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/mpScd) funcție de tipul construcției, astfel:
 - construcții – spații de birouri/administrative/servicii (cabine medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
 - construcții – spații comerciale;
 - construcții – spații industriale/logistice (structură metalică);
 - construcții – spații industriale/logistice (structură beton armat, bca, cărămidă etc.);
 - anexe (lemn, tablă etc.) șoproane, cocerine, garaje, anexe gospodărești, poduri, platforme, accoperșuri, terase, baretri, posturi trafo, 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, parări, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe etc.;
- o tipul construcției și Sed (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.);
- o 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 prezentului studiu de piață):
 - o 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, vie” (în producție);
 - o tipul/categoria terenului extravilan este alestat/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:
 - o 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);
 - o 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)”;
 - o 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;
 - o 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 Sed = 50 mp;
 - la casă cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Sed = 80 mp;
 - la casă cu 4-5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Sed = 120 mp;
 - la casă cu peste 5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Sed = 150 mp;
 - o 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);
 - o 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 documentar foto (interioare și exterioare) amplu și elocvent – valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu minus 20%;
 - o pentru proprietățile imobiliare de tip „teren intravilan” s-au prezentat valori (unitate) 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 mari, pretabile la dezvoltări imobiliare de anvergură, sunt mai atractive din punct de vedere al investițiilor imobiliare);
 - o 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: +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

- 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, altee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel:

valoare teren intravilan (aforent locației în speță, din coloana “...până la 500 mp”) x 0,05
(respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan aforent 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 cupă indexul de străzi și numărul administrativ – unde este cazul);
 - o se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafațe, 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 suprafața de teren NU se scad suprafețele ocupate de construcții!).

♦ exemple de estimare:

- o Cluj-Napoca, str. Observatorului (Zerilor), apartament Su = 55 mp:
 $V = 55 \text{ mp} \times 4.660 \text{ LEI/mp} = 256.300 \text{ LEI}$
- o Dej, str. Fragilor (Dealul Florilor), apartament în casă (construcție din cărămidă și bea cu 4 apartamente și teren aforent 600 mp), Su = 80 mp, cota parte teren în proprietate în 150 mp:
 $V = 80 \text{ mp} \times 1.690 \text{ LEI/mp} + (150 \text{ mp} - 25 \text{ mp}) \times 87 \text{ LEI/mp} = 146.075 \text{ LEI}$
- 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 Aghireșu, Fabricii, teren și spațiu industriale cu anexe, St = 2.000 mp, hala 1 pe structura metalică având Sed = 400 mp, hala 2 pe structura 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. Borhanei (Borhanci), 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 +40.730.011.935

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 - trasee de conducte magistrale de gaz, trasee linii 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 (înainte de apartamentare / desiere din indiviziune), St = 700 mp, Scd = 600 mp:
 $V = (500 \text{ mp} \times 230 \text{ LEI/mp} + 200 \text{ mp} \times 180 \text{ LEI/mp}) + 600 \text{ mp} \times 1.950 \text{ LEI/mp} = 1.321.000 \text{ LEI}$
- Cluj-Napoca, str. Căreșilor (Zorilor), apartament, St = 55 mp, dispus la demisol:
 $V = 55 \text{ mp} \times (4.640 \text{ LEI/mp} \times 0,85) = 217.855 \text{ LEI}$
- Soporu de Câmpie (com. Frata), teren intravilan St = 700 mp, casă din 1960, structură de cărămidă, Scd = 70 mp, stare proastă (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):
 $V = 500 \text{ mp} \times 3,34 \text{ LEI/mp} + (700 \text{ mp} - 500 \text{ mp}) \times 2,01 + 70 \text{ mp} \times 200 \text{ LEI/mp} \times 0,80 = 13.272 \text{ LEI}$

EXTRAS DIN STUDIUL DE TIPIAŢĂ (NOTAR, PUBLICITĂŢI)

FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂŢILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATĂRII CLUJ-NAPOCA
Actualizat la: decembrie 2017

Nr. inregistrare	Localitatea	Suprafata teren (m ²)	Valoarea terenului (lei/m ²)	Teren intansat		Construcţie casa (beton, cărămidă, lemn, lemnis)	Construcţie - spaţiu administrativ (buc, lemnis)	Construcţie - spaţiu de birouri / administrativ	Construcţie - spaţiu comercial	Construcţie - spaţiu industriale (structură beton armat, cărămidă, buci)	Anexe (focan, lemn, lemnis)	Anexe (plăci, cărămidă, buci, lemnis)
				Suprafata obiectului (m ²)	Valoarea terenului (lei/m ²)							
				Pe baza planului de amenajare a teritoriului urbanizat	Pe baza planului de amenajare a teritoriului urbanizat							
1	Cluj-Napoca	1.440,00	1.440,00	1.440,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	840,00	110,00	190,00
2	Cluj-Napoca	200,00	200,00	200,00	4.050,00	4.050,00	4.050,00	4.050,00	4.050,00	710,00	90,00	140,00
3	Cluj-Napoca	170,00	170,00	170,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	790,00	90,00	160,00
4	Cluj-Napoca	230,00	230,00	230,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	710,00	90,00	160,00
5	Cluj-Napoca	180,00	180,00	180,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	710,00	90,00	160,00
6	Cluj-Napoca	460,00	460,00	460,00	2.190,00	2.190,00	2.190,00	2.190,00	2.190,00	710,00	100,00	180,00
7	Cluj-Napoca	780,00	780,00	780,00	810,00	810,00	810,00	810,00	810,00	840,00	110,00	190,00
8	Cluj-Napoca	1.580,00	1.580,00	1.580,00	930,00	930,00	930,00	930,00	930,00	840,00	110,00	190,00
9	Cluj-Napoca	310,00	310,00	310,00	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00	840,00	90,00	160,00
10	Cluj-Napoca	330,00	330,00	330,00	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00	840,00	90,00	160,00
11	Cluj-Napoca	320,00	320,00	320,00	710,00	710,00	710,00	710,00	710,00	840,00	90,00	160,00
12	Cluj-Napoca	90,00	90,00	90,00	590,00	590,00	590,00	590,00	590,00	710,00	80,00	130,00
13	Cluj-Napoca	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	840,00	100,00	180,00
14	Cluj-Napoca	980,00	980,00	980,00	890,00	890,00	890,00	890,00	890,00	840,00	100,00	180,00
15	Cluj-Napoca	920,00	920,00	920,00	890,00	890,00	890,00	890,00	890,00	840,00	100,00	180,00
16	Cluj-Napoca	300,00	300,00	300,00	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00	840,00	90,00	160,00
17	Cluj-Napoca	310,00	310,00	310,00	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00	840,00	90,00	160,00
18	Cluj-Napoca	520,00	520,00	520,00	810,00	810,00	810,00	810,00	810,00	840,00	90,00	160,00
19	Cluj-Napoca	90,00	90,00	90,00	620,00	620,00	620,00	620,00	620,00	840,00	90,00	160,00
20	Cluj-Napoca	480,00	480,00	480,00	810,00	810,00	810,00	810,00	810,00	840,00	90,00	160,00
21	Cluj-Napoca	550,00	550,00	550,00	810,00	810,00	810,00	810,00	810,00	840,00	90,00	160,00
22	Cluj-Napoca	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00	840,00	90,00	160,00
23	Cluj-Napoca	480,00	480,00	480,00	890,00	890,00	890,00	890,00	890,00	840,00	90,00	160,00
24	Cluj-Napoca	760,00	760,00	760,00	890,00	890,00	890,00	890,00	890,00	840,00	90,00	160,00
25	Cluj-Napoca	760,00	760,00	760,00	890,00	890,00	890,00	890,00	890,00	840,00	90,00	160,00
26	Cluj-Napoca	1.050,00	1.050,00	1.050,00	890,00	890,00	890,00	890,00	890,00	840,00	90,00	160,00
27	Cluj-Napoca	370,00	370,00	370,00	710,00	710,00	710,00	710,00	710,00	840,00	90,00	160,00
28	Cluj-Napoca	180,00	180,00	180,00	620,00	620,00	620,00	620,00	620,00	840,00	90,00	160,00
29	Cluj-Napoca	3.000,00	3.000,00	3.000,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	840,00	100,00	180,00
30	Cluj-Napoca	4.660,00	4.660,00	4.660,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	840,00	100,00	180,00
31	Cluj-Napoca	4.810,00	4.810,00	4.810,00	816,00	816,00	816,00	816,00	816,00	840,00	100,00	180,00

* - in cazul in care valoarea este in m² si nu in m² este considerata valoarea de zona de interes imobiliar si in cazurile in care este necesar de a se face o corectie la valoarea de zona de interes imobiliar



Ing. Alexandru Gilga

0730.011.935, n.330ca.2@clujna.ro, www.napocaproperty.ro

FINANȚA MOULĂR
DIN PLANUL ANUAL DE PE RAZA CIRCUMSCRIȚIEI JUDEȚĂTORIEI CLUJ-NAPOCA
 Activitate bugetară nr. 417

NR. LUCR.	LOCALITATE	VALORI											Anexa (lept, lei/lt)	Anexa (lept, lei/lt)		
		Ap. Sa (m ²) cat.	Ap. Sa (m ²) 4E-73	Ap. Sa (m ²) x 70	Teren intermediu			Construcție - zăcăm. obținut	Construcție - cava (pavă, cărăm. da, cov. beton)	Construcție - scări de acces în teren înalt	Construcție - scări în curtea	Construcție - scări în curtea			Construcție - scări în curtea	Construcție - scări în curtea
					Sup. teren pe suprafața terenului	Perimetru perimetru de suprafață care are ocazia 200 mp	Perimetru teren în suprafață									
1	Anexa Municipiului Cluj-Napoca	3.185,00	4.860,00	4.380,00	1.446,00	1.446,00	0,00	930,00	2.410,00	5.020,00	5.510,00	840,00	820,00	1.000,00	0,00	
2	Școala nr. 1	1.940,00	3.300,00	3.050,00	200,00	120,00	50,00	880,00	1.730,00	4.080,00	4.480,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
3	Școala nr. 2	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
4	Școala nr. 3	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
5	Școala nr. 4	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
6	Școala nr. 5	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
7	Școala nr. 6	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
8	Școala nr. 7	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
9	Școala nr. 8	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
10	Școala nr. 9	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
11	Școala nr. 10	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
12	Școala nr. 11	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
13	Școala nr. 12	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
14	Școala nr. 13	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
15	Școala nr. 14	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
16	Școala nr. 15	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
17	Școala nr. 16	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
18	Școala nr. 17	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
19	Școala nr. 18	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
20	Școala nr. 19	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
21	Școala nr. 20	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
22	Școala nr. 21	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
23	Școala nr. 22	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
24	Școala nr. 23	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
25	Școala nr. 24	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
26	Școala nr. 25	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
27	Școala nr. 26	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
28	Școala nr. 27	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
29	Școala nr. 28	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	
30	Școala nr. 29	4.375,00	4.200,00	3.570,00	230,00	170,00	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.330,00	710,00	790,00	90,00	0,00	

Se prezintă în continuare datele de la bilanțul contabil la data 31 decembrie 2017, în ceea ce privește activitatea de investiții și activitatea financiară.

Ing. Alexandru Giuga
 0226.31.1236.napoca@pna.ro, www.pna.ro



CLUJ-NAPOCA

INDEX STRAZI

Nota:

1. Localizarea unei proprietati (imobiliare) in zona valorice din centralizator se va face orientativ si functie de pozitionarea acesteia din cadrul indexului de strazi.

2. Pentru proprietatile imobiliare amplasate pe strazile noi infiintate, cele care se vor infiinta sau pentru cele care nu sunt cuprinse in index, incadrarea in zone valorice se va face aferent zonei ce e mai apropiata.

3. harta strazi la: <http://cluj-city.map2web.eu/>

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
1	Piata	18-18	MARASTI	
2	Piata	1907	MARASTI	
3	H-do	1 Decembrie 1918	GRIGORESCU	
4	Piata	1 Mai	BULGARIA	
5	Strada	11 Octombrie	ORLTA	
6	Strada	13 Septembrie	MARASTI	
7	Piata	14 Iulie	GRIGORESCU	
8	Strada	16 Februarie	ORLTA	
9	H-tu	21 Decembrie 1989 (de la nr. 1 si 116-1)	MARASTI	22 Decembrie 1989
10	H-tu	21 Decembrie 1989 (de la nr. 1-77 si 2-114)	SEMICENTRAL	22 Decembrie 1989
11	Strada	25 Decembrie 1944	GHEORGHENI EST	Lucia Stancu Brindas
12	Strada	A. E. Buzinsky	FAGET	
13	Piata	Abator	SEMICENTRAL	
14	Strada	Abandului	MARASTI	
15	Strada	Acas. David Prodan	ORLTA	Nica
16	Strada	Austrului	GHEORGHENI	
17	Strada	Atjakkului	DAMBU ROTUND	
18	Strada	Atian Marina	DUNA ZIUA	
19	Strada	Aly Fudic	ANDREI MURESANU	
20	Strada	Afinului	FAGET	
21	Strada	Agapia	ZORLOR SUD	
22	Strada	Agincaltonilor	MANASTUR	
23	Strada	Agriului	MANASTUR SUD	
24	Strada	Agrosomilor	MANASTUR	
25	Strada	Ainului	SOMESANI	
26	Strada	Alba Iulia	ANDREI MURESANU	
27	Strada	Albus	GHEORGHENI	
28	Strada	Albăstreilor	BORHANCI	
29	Strada	Albert Einstein	SEMICENTRAL	
30	Strada	Albici	BULGARIA	
31	Strada	Alecu Russo	ZORLOR SUD	
32	Strada	Alepd	BULGARIA	
33	Strada	Alexandru Dumas	MANASTUR	
34	Strada	Alexandru Dehijel	ANDREI MURESANU	Zinca
35	Strada	Alexandru Dercu	SEMICENTRAL	Umbrăscă
36	Strada	Alexandru Ciurcu	CENTRU	
37	Strada	Alexandru D. Kocopol	ANDREI MURESANU	
38	Strada	Alexandru Davila	GRIGORESCU	
39	Strada	Alexandru Denici	GRIGORESCU	
40	Strada	Alexandru Genu	BUNA ZIUA	
41	Strada	Alexandru Kirilcau	IRIS	
42	Allee	Alexandru Lapodatu	IRIS	
43	Strada	Alexandru Macedonski	EECAS	
44	Strada	Alexandru Odoberca	DAMBU ROTUND	
45	Strada	Alexandru Rugea	BORHANCI	
46	Strada	Alexandru Sarbu	IRIS	
47	Strada	Alexandru Vaida Vovoid	GHEORGHENI	Tuoretului
48	Strada	Alexandru Vlahuta	GRIGORESCU	
49	Strada	Almăşului	MANASTUR	
50	Strada	Alunului	GRIGORESCU	
51	Strada	Alvema	BUNA ZIUA	
52	Strada	Ametistului	DAMBU ROTUND	
53	Strada	Amas Franca	ANDREI MURESANU	
54	Strada	Amara	MANASTUR SUD	
55	Strada	Ana Aulin	ZORLOR SUD	
56	Strada	Ana I. Altescu	GHEORGHENI	
57	Strada	Anastrie Potance	ANDREI MURESANU	
58	Strada	Andrei Muresanu	ANDREI MURESANU	
59	Strada	Andrei Saguna	CENTRU	Umbrăscă
60	Strada	Andromedei	SOPOR	
61	Strada	Angelul Sol-soy	MARASTI	
62	Strada	Anişa	MARASTI	
63	Strada	Antim Ivircanu	BORHANCI	
64	Strada	Anton Bacalbasa	IRIS	
65	Strada	Anton Pace	SEMICENTRAL	
66	Strada	Anton Ciolan	FAGET	
67	Strada	Antonina de Gerando	BORHANCI	
68	Strada	Antonio Ciudali	EECAS	
69	Strada	Antonia Vintilei	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
70	Strada	Antonina Piro	IRIS	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHI
71	Strada	Aur	BILGARIA	
72	Strada	Armasii	GRUIA	
73	Strada	Army Inace	CENTRU	
74	Strada	Arboc	ZORILOR SUD	
75	Strada	Ardealului	SOPOR	
76	Strada	Argei	CENTRU	
77	Strada	Argintului	DAMBU ROTUND	
78	Strada	Ariciului	BECAS BORSIANCI	
79	Strada	Arizului	GHEORGHENI	
80	Strada	Armanii	MANASTIR NORD	
81	Strada	Armeniei	ZORILOR SUD	
82	Strada	Ara Dornistilor	GHEORGHENI	
83	Strada	Ara Florilor	IRIS	
84	Strada	Ara Pământ	BUNA ZIUA	
85	Strada	Arașului	BECAS	
86	Strada	Ardor	GHEORGHENI	
87	Strada	Arduralui	DAMBU ROTUND	
88	Strada	August Treboniu Larion	IRIS	
89	Strada	Augustin Dima	SOMEȘENI	
90	Strada	Augustin Dunca	GRUIA	
91	Strada	Augustin Măjar	DAMBU ROTUND	
92	Strada	Augustin Preșean	BUNA ZIUA	
93	Strada	Aurel Ciupe	MANASTIR	
94	Strada	Aurel Gurgășian	ZORILOR SUD	
95	Strada	Aurel Socu	GHEORGHENI	Pidrușu
96	Strada	Aurel Vlaicu	MARASTI	
97	Strada	Aurzei	ANDREI MUREȘANU	
98	Strada	Aviator Iștăcea	ANDREI MUREȘANU	
99	Strada	Aviator Dășcu	SOMEȘENI	
100	Strada	Avianilor	SOMEȘENI	
101	Plaja	Avram Iancu	CENTRU	Vicipod
102	Strada	Avram Iancu	CENTRU	Podul
103	Strada	Avram Săvea	GHEORGHENI	
104	Strada	Avulșului	BECAS BORSIANCI	
105	Alena	Avașii	GHEORGHENI	
106	Strada	Avașii	ZORILOR SUD	
107	Plaja	Babu Novac	CENTRU	
108	Strada	Babu Novac	CENTRU	Podul
109	Calci	Bacului	DAMBU ROTUND	
110	Strada	Bacul CE Im	DAMBU ROTUND	
111	Strada	Bala Mare	GRUIA	
112	Strada	Băii	SOMEȘENI	
113	Alena	Băleștii	GHEORGHENI	
114	Alena	Băleștii	GHEORGHENI	
115	Strada	Băleștii	GHEORGHENI	
116	Strada	Băleștii Teșeni	MĂCURA - VALEA CHINTĂULUI	
117	Alena	Băleștii	MANASTIR	
118	Strada	Băleștii Cămin	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
119	Strada	Băleștii	GHEORGHENI	
120	Strada	Băleștii	SOMEȘENI	
121	Strada	Băleștii	MARASTI	
122	Strada	Băleștii	DAMBU ROTUND	
123	Strada	Băleștii	SOMEȘENI	
124	Strada	Băleștii Ștefănești Delavrancea	ANDREI MUREȘANU	
125	Strada	Băleștii	SOMEȘENI	
126	Strada	Băleștii	SOMEȘENI	
127	Strada	Băleștii	SOMEȘENI	
128	Alena	Băleștii	MARASTI	
129	Strada	Băleștii	GRIGOREȘCU	
130	Strada	Băleștii	MANASTIR SUD	
131	Strada	Băleștii	ZORILOR SUD	
132	Strada	Băleștii	MANASTIR	
133	Strada	Băleștii	SOMEȘENI	
134	Column	Băleștii	BECAS	
135	Strada	Băleștii	BECAS	
136	Strada	Băleștii	DAMBU ROTUND	
137	Strada	Băleștii	INTRE LACTEI	
138	Strada	Băleștii	SOMEȘENI	
139	Strada	Băleștii	DAMBU ROTUND	
140	Strada	Băleștii	DAMBU ROTUND	
141	Strada	Băleștii	GRADINILE MANASTIR	720
142	Strada	Băleștii	DAMBU ROTUND	
143	Alena	Băleștii	MARASTI	
144	Strada	Băleștii	BORSIANCI	
145	Strada	Băleștii	GRIGOREȘCU	
146	Alena	Băleștii	BORSIANCI	
147	Strada	Băleștii	SPAI CENTRAL	
148	Strada	Băleștii	MARASTI	
149	Strada	Băleștii	GHEORGHENI	
150	Alena	Băleștii	GHEORGHENI	
151	Strada	Băleștii	SOMEȘENI	
152	Strada	Băleștii	IRIS	

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECH
153	Strada	Bebinei	DULGARIA	
154	Strada	Becoval Iovan	BORLANCI	
155	Strada	Begdan Petriceicu Haşdeu	SEMICENTRAL	
156	Strada	Begdan Vodă	MARASTI	General Bern
157	Strada	Bălini Fuleas Sandor	MAGURA - VALEA CRINTAULUI	
158	Strada	Belyai Iana	CENTRU	
159	Strada	Berbeci bravin	DAMBU ROTUND	
160	Colonia	Borhanci	BORHANCI	
161	Strada	Borhanciului	BORLANCI	Colonia Borhanci
162	Allee	Dorog	MANASTUR	
163	Allee	Dorog	GHEORGHIENI	
164	Strada	Brodului	GRUIA VEST	
165	Strada	Urdapului	ANDREI MURESANU	
166	Strada	Hrindapelor	DAMBU ROTUND	
167	Strada	Hrindului	SOMESENI	
168	Strada	Braşov	ANDREI MURESANU	
169	Strada	Braşov Sămuel	CENTRU	
170	Allee	Hraţeg	MANASTUR NORD	
171	Strada	Hrăstava	BECAS BORHANCI	
172	Colonia	Reşaca	IRIS	
173	Strada	Reşaca	DAMBU ROTUND	
174	Strada	Reşacilor	SOMESENI	
175	Strada	Brzei	GRUIA VEST	
176	Allee	Rimţeni	MACHIRA - VALEA CRINTAULUI	
177	Strada	Ruştila	QTADINILE MANASTUR	
178	Strada	Ruşca	MANASTUR	
179	Strada	Ruşca	MANASTUR	
180	Strada	Ruşca	MANASTUR SUD	
181	Allee	Ruşca	GRIGORESCU	
182	Strada	Ruşca	MARASTI	
183	Allee	Duchă Nagy Antal	BULGARIA	
184	Strada	Ruşca	BECAS BORHANCI	
185	Colonia	Ruşca	COLONIA SOPOR / SOMESENI	
186	Strada	Ruşca	MARASTI	
187	Strada	Ruşca	GRUIA	
188	Strada	Ruşca	IRIS	
189	Strada	Ruşca	DULGARIA	
190	Strada	Ruşca	DAMBU ROTUND	
191	Strada	Ruşca	RUINA ZIUA	
192	Strada	Ruşca	SEMICENTRAL	
193	Strada	Ruşca	GHEORGHIENI	
194	Strada	Ruşca	DAMBU ROTUND	
195	Strada	Ruşca	GRIGORESCU	
196	Allee	Ruşca	BORHANCI	
197	Strada	S.A. Rosca	GRUIA	
198	Strada	Ruşca	GRUIA	
199	Strada	Ruşca	ZCRJLOR	
200	Strada	Ruşca	MANASTUR SUD	
201	Strada	Ruşca	MARASTI	
202	Strada	Ruşca	GRUIA	
203	Strada	Ruşca	MARASTI	
204	Allee	Ruşca	ZCRJLOR SUD	
205	Allee	Ruşca	GHEORGHIENI EST	
206	Strada	Ruşca	SEMICENTRAL	
207	Strada	Ruşca	IRIS	
208	Strada	Ruşca	MANASTUR NORD	nu este în lista de la Primărie!
209	Strada	Ruşca	MAGURA - VALEA CRINTAULUI	
210	Strada	Ruşca	RUINA ZIUA	
211	Strada	Ruşca	GRUIA	
212	Strada	Ruşca	BULGARIA	
213	Strada	Ruşca	BULGARIA	
214	Strada	Ruşca	MANASTUR SUD	
215	Strada	Ruşca	SOMESENI	
216	Strada	Ruşca	DAMBU ROTUND	
217	Strada	Ruşca	GHEORGHIENI	
218	Strada	Ruşca	SEMICENTRAL	
219	Strada	Ruşca	ZCRJLOR	
220	Strada	Ruşca	IRIS	
221	Strada	Ruşca	SOMESENI	
222	Strada	Ruşca	GHEORGHIENI	
223	Strada	Ruşca	CENTRU	Faţev
224	Strada	Ruşca	FAGET	
225	Strada	Ruşca	MAGURA - VALEA CRINTAULUI	
226	Strada	Ruşca	RUINA ZIUA	
227	Strada	Ruşca	MANASTUR SUD	
228	Strada	Ruşca	GRUIA	
229	Strada	Ruşca	FAGET	
230	Allee	Ruşca	ZCRJLOR	
231	Strada	Ruşca	MAGURA - VALEA CRINTAULUI	
232	Strada	Ruşca	GHEORGHIENI EST	Janka Simu
233	Strada	Ruşca	SEMICENTRAL	
234	Strada	Ruşca	GRUIA	

NR.CRT	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHI
215	Strada	Christifile	IRIS	
216	Drum	Centru "Simion Bărnuțiu"	CENTRU	
217	Strada	Coșci	MARASTI	
218	Strada	Corbuzie	FACET	
219	Strada	Cercași	MANASTUR	
220	Strada	Cernavodă	MARASTI	
241	Strada	Cemei	MARASTI	
242	Strada	Cetățel	GRUJA	
243	Strada	Cetina	ZORILOR SUD	
244	Strada	Caracul	MANASTUR SUD	
245	Strada	Caracul	HERHANI	
246	Strada	Caracul	MANASTUR SUD	
247	Strada	Caracul	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
248	Strada	Caracul	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
249	Strada	Caracul	MARASTI	
250	Strada	Caracul	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
251	Strada	Caracul	MARASTI	
252	Strada	Caracul	MANASTUR	
253	Strada	Caracul	SOMESENI	
254	Strada	Caracul	MARASTI	
255	Allee	Caracul	MANASTUR	
256	Strada	Caracul	SEMICENTRAL	
257	Strada	Caracul	ZORILOR	
258	Strada	Caracul	CENTRU	
259	Allee	Caracul	BOREANCI	
260	Allee	Caracul	MANASTUR	
261	Strada	Caracul	IRIS	
262	Allee	Caracul	MANASTUR	
263	Strada	Caracul	CENTRU	
264	Strada	Caracul	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
265	Strada	Caracul	CENTRU	
266	Strada	Caracul	GRADINILE MANASTUR	
267	Strada	Caracul	DAMBULOTIUND	
268	Strada	Caracul	DAMBULOTIUND	
269	Strada	Caracul	IRIS	
270	Strada	Caracul	DAMBULOTIUND	
271	Strada	Caracul	MARASTI	
272	Strada	Caracul	ZORILOR	
273	Strada	Caracul	COLINA	
274	Strada	Caracul	FACET	nu este în lista de la prezentat
275	Strada	Caracul	ZORILOR	
276	Strada	Caracul	GRUJA	
277	Strada	Caracul	SEMICENTRAL	(118)
278	Strada	Caracul	DAMBULOTIUND	
279	Strada	Caracul	GHEORGHINI	
280	Strada	Caracul	GHEORGHINI	Gheorgheni
281	Strada	Caracul	BOREANCI	
282	Strada	Caracul	CENTRU	Faci
283	Strada	Caracul	CENTRU	
284	Strada	Caracul	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
285	Strada	Caracul	ZORILOR SUD	
286	Strada	Caracul	ANDREI IERESANI	
287	Allee	Caracul	FACET	
288	Strada	Caracul	SOMESENI	
289	Strada	Caracul	DAMBULOTIUND	Maria Gurki
290	Strada	Caracul	IRIS	
291	Strada	Caracul	SOMESENI	
292	Strada	Caracul	BULGARIA	
293	Strada	Caracul	IRIS	
294	Strada	Caracul	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
295	Strada	Caracul	BUKA ZUJA	
296	Strada	Caracul	MANASTUR	
297	Strada	Caracul	SEMICENTRAL	
298	Allee	Caracul	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
299	Strada	Caracul	BOREANCI	Colectivitate
300	Strada	Caracul	GRUJA	
301	Allee	Caracul	BOREANCI	
302	Strada	Caracul	ANDREI IERESANI	
303	Strada	Caracul	MARASTI	
304	Strada	Caracul	GRUJA	
305	Strada	Caracul	ZORILOR SUD	
306	Strada	Caracul	INTRE LACURI	
307	Strada	Caracul	GHEORGHINI	
308	Strada	Caracul	SEMICENTRAL	
309	Strada	Caracul	DAMBULOTIUND	
310	Strada	Caracul	ZORILOR	
311	Strada	Caracul	SEMICENTRAL	
312	Strada	Caracul	FACET	
313	Strada	Caracul	SEMICENTRAL	
314	Strada	Caracul	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
315	Strada	Caracul	MARASTI	
316	Strada	Caracul	DAMBULOTIUND	

68

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DE NUMIRE VECHI
317	Strada	Daniel P. Blăcescu	SEMICENTRAL	Fabricii de Spirit
318	Strada	Dănil Pop	FAGET	
319	Strada	David Focșene	SEMICENTRAL	
320	Strada	Dezidi Fărănelor	IRIS	
321	Strada	Dezului	DAMBU ROTUND	
322	Strada	Dezebal	SEMICENTRAL	Karl Marx
323	Strada	Dezului	MARASTI	
324	Strada	Dezului	DAMBU ROTUND	
325	Aleea	Denunța	GHEORGHENI	
326	Strada	Dewa	GRADINILE MANASTUR	
327	Calea	Demianita	SOMESENI	
328	Strada	Diaconul Carei	GHEORGHENI	
329	Strada	Diamantului	DAMBII ROTUND	
330	Strada	Dăgeii	FAGET	
331	Strada	Dimitri Ivanovici Mădelescu	GRIGORESCU	
332	Strada	Dimitrie Băntineasa	ANDREI MUREȘANU	
333	Strada	Dimitrie Cantemir	ANDREI MUREȘANU	
334	Strada	Dimitrie Căpățâni	MARASTI	I.C. Focșani
335	Strada	Dimitrie Găsi	MANASTUR	
336	Strada	Dimitrie Onofri	BORHIANCI	
337	Strada	Dimitrie Paulescu	BUNA ZILUA	
338	Strada	Dizacu Căpățâni	MANASTUR	
339	Strada	Dănuș Lipăni	BECAS	
340	Strada	Dionisie Roman	INTRE LACURI	Drălia
341	Strada	Dobrogei	SOMESENI	
342	Strada	Doinei	DAMBU ROTUND	
343	Strada	Donath	GRIGORESCU	
344	Strada	Doinei	GRUIA	
345	Calea	Dornăbucțlar (de la ST-T și R2-T1)	MARASTI	
346	Calea	Dornăbucțlar (de la nr. 1-57 și 7-60)	SEMICENTRAL	
347	Strada	Doșului	DAMBU ROTUND	
348	Strada	Dostoiwski	ANDREI MUREȘANU	Plășierilor
349	Strada	Ducăceni	ZORILOR SUD	
350	Strada	Duceș Vodă	DAMBU ROTUND	
351	Strada	Duceșului	ANDREI MUREȘANU	
352	Strada	Ducșiei	DAMBU ROTUND	
353	Strada	Dumăniță	FAGET	cu etaj la intrare de la Primărie
354	Strada	Dumănița	ZORILOR SUD	
355	Strada	Dumănița Noapă	IRIS	
356	Strada	Dumănița Bălașu	FAGET	
357	Strada	Dumănița Creangescu-Kiriaz	SOMESENI	
358	Strada	Dumănița	INTRE LACURI	
359	Strada	Dumănița Teodoroiu	DAMBU ROTUND	
360	Strada	Dumănița Varga	MARASTI	
361	Aleea	Dumănița	BORHIANCI	
362	Strada	Dumănița Abu-Poc	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
363	Strada	Dumănița Căpățâni	MANASTUR SUD	
364	Strada	Dumănița Măgura	ANDREI MUREȘANU	
365	Strada	Dumănița	SOMESENI	
366	Strada	Dumănița	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
367	Strada	Emil A. Dădăreț	BORHIANCI	
368	Strada	Emil Căpățâni	MANASTUR	
369	Strada	Emil Căpățâni	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
370	Strada	Emil Căpățâni	DAMBII ROTUND	
371	Strada	Emil Iancu	SEMICENTRAL	1 Mai (1953)
372	Strada	Emil Paulescu	SEMICENTRAL	
373	Strada	Emil Răduț	GRUIA	
374	Strada	Emil Zău	CENTRU	
375	Strada	Emil Zău	CENTRU	
376	Strada	Emil Zău	CENTRU	Prăvălii
377	Strada	Episcop Marian Anghel	ZORILOR SUD	
378	Strada	Episcop Nicolae Iordan	GHEORGHENI	Coasta
379	Strada	Erich Barac	BORHIANCI	
380	Strada	Erich Barac	BUNA ZILUA	
381	Strada	Erich Barac	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
382	Strada	Erich Barac	CENTRU	Dr. Bocu-Grața
383	Strada	Em Bănești	BECAS	
384	Strada	Eufrosin Porcu	DAMBU ROTUND	
385	Strada	Eugen Berde	ANDREI MUREȘANU	
386	Strada	Eugen Ionescu	ZORILOR SUD	
387	Strada	Eugen Lovinescu	ZORILOR SUD	
388	Strada	Fabricii (de la nr. 53-1 și 18-7)	BULGARIA	
389	Strada	Fabricii (de la nr. 1-31 și 1-45)	MARASTI	
390	Strada	Fabricii de Căpățâni	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
391	Strada	Fabricii de Căpățâni	DAMBU ROTUND	
392	Strada	Fabricii de Zahăr (de la nr. 89-T și 94-T)	BULGARIA	
393	Strada	Fabricii de Zahăr (de la nr. 1-87 și 2-8)	MARASTI	
394	Strada	Fădrăș Juncu	BUNA ZILUA	
395	Strada	Fădrăș Juncu	DAMBU ROTUND	
396	Strada	Fădrăș Juncu	FAGET	după intersecția cu str. Ceiișii
397	Strada	Fădrăș Juncu	ZORILOR SUD	după intersecția cu str. Ceiișii
398	Strada	Fădrăș Juncu	BUNA ZILUA	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECH
399	Strada	Panaisor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
400	Strada	Pantofele	GRIGORESCU	
401	Strada	Panului	SOMESANI	
402	Strada	Par Frumosa	DAMBU ROTUND	
403	Strada	Perian	GRUA	
404	Strada	Pierrei	ZORILOR SUD	
405	Strada	Pierului	ZORILOR SUD	
406	Strada	Pierului	GRUA	
407	Aloca	Piaza	MANASTIR	
408	Calea	Pierrei	MANASTIR	
409	Strada	Pierrier	IRIS	
410	Strada	Platerului	ANDREI MIRESANU	
411	Strada	Plutaric	MARASTI	
412	Strada	Podgorului	FAGET	
413	Strada	Podgoriei	CENTRU	
414	Strada	Podgoriei	FAGET	
415	Strada	Franklin Deltan Roosevelt	CENTRU	
416	Strada	Franz Liszt	GRIGORESCU	
417	Strada	Franz Schubert	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
418	Strada	Frasium	MANASTIR NORD	
419	Pan	Fradetului	GHEORGHENI	
420	Strada	Fradetului	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
421	Strada	Fradetului	CENTRU	
422	Strada	Fradetului	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
423	Strada	Fradetului	SOMESANI	
424	Strada	Fradetului (de la nr. 35-7 la 62-1)	ZORILOR	
425	Strada	Fradetului (de la nr. 1-43 si 2-60)	MANASTIR	
426	Strada	Fradetului	SOMESANI	
427	Strada	G. V. Birescu	ZORILOR SUD	
428	Strada	Graf Gheor	CENTRU	
429	A.cea	Graf Gheor	GHEORGHENI	
430	Strada	Gheorghe Liviu, Muncii	FAGET	
431	Strada	Gheor	INFRALUCI	
432	Strada	Gheor	ANDREI MIRESANU	Vasile Ladislau Popp
433	Strada	Gheor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
434	A.cea	Gheor	MANASTIR SUD	
435	Strada	Gheor	GRUA	
436	A.cea	Gheor	MANASTIR	
437	A.cea	Gheor	SEMICENTRAL	
438	Strada	Gheor	IRIS	
439	Strada	Gheor	BULGARIA	
440	Strada	Gheor	FAGET	
441	Strada	Gheor	GRIGORESCU	
442	Strada	Gheor	GHEORGHENI EST	Colony Jend
443	Strada	Gheor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
444	Strada	Gheor	GHEORGHENI EST	
445	Strada	Gheor	ZORILOR SUD	
446	Strada	Gheor	CENTRU	
447	Strada	Gheor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
448	Strada	Gheor	ZORILOR SUD	
449	Strada	Gheor	SEMICENTRAL	
450	Strada	Gheor	GRIGORESCU	
451	Strada	Gheor	IRIS	
452	Strada	Gheor	IRIS	
453	Strada	Gheor	GHEORGHENI EST	
454	Strada	Gheor	SEMICENTRAL	Muzel Cochin
455	Strada	Gheor	IRIS	
456	Strada	Gheor	ZORILOR	
457	Strada	Gheor	ANDREI MIRESANU	Lupeni
458	Strada	Gheor	SEMICENTRAL	
459	Strada	Gheor	ANDREI MIRESANU	Sor Boscung
460	Strada	Gheor	CENTRU	
461	Strada	Gheor	DAMBU ROTUND	
462	Strada	Gheor	SOFOR	
463	Strada	Gheor	FAGET	
464	Strada	Gheor	MARASTI	Pala Hombu
465	Strada	Gheor	SOMESANI	
466	Strada	Gheor	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
467	Strada	Gheor	BULGARIA	
468	Strada	Gheor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
469	Strada	Gheor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
470	Strada	Gheor	DAMBU ROTUND	
471	Strada	Gheor	GRIGORESCU	
472	Strada	Gheor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
473	Strada	Gheor	DAMBU ROTUND	
474	A.cea	Gheor	GHEORGHENI	
475	A.cea	Gheor	BUNA ZIUA	
476	Strada	Gheor	MARASTI	
477	Strada	Gheor	MARASTI	
478	Strada	Gheor	MANASTIR	
479	Strada	Gheor	MARASTI	
480	Strada	Gheor	GHEORGHENI EST	Strateskuz, Hran

NR. CRT.	TIP	DE NUMIRE	CARTIER	DE NUMIRE VECE
481	Strada	Genl Ungulina	GRIGORESCU	
482	Strada	Genl Eremia Gogonescu	GRIGORESCU	Raboczi
483	Strada	Genl Filip Aprianu	GHEORGHENI EST	Sibria Popovici
484	Strada	Genl Gheorghe Arghelatu	GHEORGHENI EST	Szervéus Jenő
485	Strada	Genl Gheorghe Avramescu	GHEORGHENI EST	Dem Rădulescu
486	Strada	Genl Gheorghe Păun	GRIGORESCU	Olay Cosovei
487	Strada	Genl Nicolae Dăscălescu	GHEORGHENI EST	Aneta Pellen
488	Strada	Genl Traian Moșoiu	SEMICENTRAL	Doctoreski
489	Strada	Gropei	GRADINILE MANASTUR	
490	Strada	Gidului	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
491	Strada	Gimnaziu	DAMBU ROTUND	
492	Strada	Grigore Alexandrescu	MANASTUR	
493	Strada	Grigore Antipa	MANASTUR SUD	
494	Strada	Grigore Bentan	FAGET	
495	Strada	Grigore Bocu	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
496	Strada	Grigore Moisil	ZORILOR SUD	
497	Strada	Grigore Urechi	GRIGORESCU	
498	Strada	Grivice	BULGARIA	
499	Strada	Grube	GRUBA	
500	Altea	Garghin	MANASTUR	
501	Strada	Gatimului	SEMICENTRAL	
502	Strada	Geodriau	IRIS	
503	Strada	Geodriau	GRUBA	
504	Strada	Georghe Kozuly	FAGET	
505	Strada	Georghe Ionescu	BUNA ZIUA	
506	Strada	Georghe Ionescu	COLINA	
507	Strada	Georghe Ionescu	INTRE LACURI	
508	Strada	Georghe Ionescu	SOMESENI	
509	Strada	Georghe Ionescu	GHEORGHENI	
510	Strada	Georghe Ionescu	GRIGORESCU	
511	Strada	Georghe Ionescu	MAGURA - VALEA CIUNTAULUI	
512	Strada	Georghe Ionescu	GRIGORESCU	
513	Strada	Georghe Ionescu	GHEORGHENI	
514	Strada	Georghe Ionescu	MARASTI	
515	Strada	Georghe Ionescu	SOMESENI	
516	Altea	Georghe Ionescu	GHEORGHENI	
517	Strada	Georghe Ionescu	CENTRU	Tornic
518	Calonaj	Georghe Ionescu	MAGURA - VALEA CIUNTAULUI	
519	Strada	Georghe Ionescu	MAGURA - VALEA CIUNTAULUI	
520	Strada	Georghe Ionescu	GRIGORESCU	
521	Strada	Georghe Ionescu	SEMICENTRAL	
522	Strada	Georghe Ionescu	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
523	Priza	Georghe Ionescu, Clasa 1 Crisan	SEMICENTRAL	
524	Altea	Georghe Ionescu	MAGURA - VALEA CIUNTAULUI	
525	Strada	Georghe Ionescu	ZORILOR SUD	
526	Strada	Georghe Ionescu	ANDREI MURESANU	
527	Strada	Georghe Ionescu	MANASTUR SUD	
528	Strada	Georghe Ionescu	ZORILOR SUD	
529	Strada	Georghe Ionescu	SOMESENI	
530	Strada	Georghe Ionescu	CENTRU	21 August
531	Strada	Georghe Ionescu	GRIGORESCU	
532	Strada	Georghe Ionescu	MARASTI	
533	Strada	Georghe Ionescu	GRIGORESCU	
534	Strada	Georghe Ionescu	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
535	Strada	Georghe Ionescu	SEMICENTRAL	
536	Strada	Georghe Ionescu	IRIS	
537	Strada	Georghe Ionescu	MARASTI	
538	Strada	Georghe Ionescu	ZORILOR SUD	
539	Strada	Georghe Ionescu	BULGARIA	
540	Altea	Georghe Ionescu	MANASTUR	
541	Strada	Georghe Ionescu	GRUBA	
542	Strada	Georghe Ionescu	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
543	Strada	Georghe Ionescu	GRADINILE MANASTUR	
544	Strada	Georghe Ionescu	SEMICENTRAL	
545	Strada	Georghe Ionescu	GHEORGHENI	
546	Splaiul	Georghe Ionescu	SEMICENTRAL	Altea Tinceniului
547	Strada	Georghe Ionescu	SOMESENI	
548	Strada	Georghe Ionescu	CENTRU	Florilor
549	Strada	Georghe Ionescu	INTRE LACURI	
550	Strada	Georghe Ionescu	MARASTI	
551	Altea	Georghe Ionescu	CENTRU	
552	Strada	Georghe Ionescu	MARASTI	
553	Strada	Georghe Ionescu	BORHANCI	
554	Strada	Georghe Ionescu	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
555	Strada	Georghe Ionescu	SOMESENI	
556	Strada	Georghe Ionescu	GRIGORESCU	
557	Strada	Georghe Ionescu	DAMBU ROTUND LOMBULUI	
558	Strada	Georghe Ionescu	MAGURA - VALEA CIUNTAULUI	
559	Strada	Georghe Ionescu	INTRE LACURI	
560	Strada	Georghe Ionescu	SOMESENI	Bicazului
561	Strada	Georghe Ionescu	CENTRU	
562	Strada	Georghe Ionescu	DAMBU ROTUND LOMBULUI	

91

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECE
563	Straza	Ivan Zaita	DECAS	
564	Straza	Ion Slavici	DAMBU ROTUND	
565	Plaza	Ion Agărbosanu	ANDREI MUREȘANU	Empoli
566	Straza	Ion Andreescu	GRIGORESCU	
567	Straza	Ion Breazu	BORHANI	
569	Straza	Ion Budai Deleanu	ANDREI MUREȘANU	
569	Straza	Ion Creangă	SEMICENTRAL	
570	Straza	Ion Ghica	GRIGORESCU	
571	Straza	Ion Holinde Aldelescu	GRIGORESCU	
572	Straza	Ion Ionescu de la Brad	SOMEȘANI	
573	Straza	Ion Luca Caragiale	GRUIA	
574	Straza	Ion Mester	MANASTUR	
575	Straza	Ion Mihalache	MANASTUR SUD	
576	Straza	Ion Miron	SEMICENTRAL	
577	Straza	Ion Neacșu	GRIGORESCU	
578	Straza	Ion Negoițescu	GHEORGHIENI	
579	Straza	Ion Pop Treleganu	ANDREI MUREȘANU	
580	Straza	Ion Popescu Voitești	SEMICENTRAL	Alexandru Măghioros
581	Straza	Ion Vicoi	SEMICENTRAL	
582	Straza	Ion Nitzeanu	MARASTI	
583	Straza	Ionel Perlea	BORHANI	
584	Straza	Ionel Teodorcanu	DAMBU ROTUND	
585	Straza	Iosif Nevo	DECAS	
586	Straza	Iosif Vulcan	ANDREI MUREȘANU	
587	Straza	Iris	IRIS	
588	Straza	Izabel Newton	GRIGORESCU	
589	Straza	Iugodanzei	GHEORGHIENI	
590	Straza	Iuliu Constantin	GRUIA	Deitel
591	Straza	Iuliu Hațieganu	SEMICENTRAL	Mureșelu
592	Straza	Iuliu Mălar	CENTRU	6 Martie
593	Straza	Iuliu Măruș	ZORILOR SUD	
594	Straza	Iuliu Măruș	MANASTUR SUD	
595	Straza	Iuliu Moldoveanu	ZORILOR	Sierăcoți
596	Straza	Izid	MARASTI	
597	Straza	Izvoarele	MANASTUR	
598	Straza	Izvoarele	DAMBU ROTUND	
599	Straza	Izok Lunden	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
600	Straza	Iur Hui	IRIS	
601	Straza	János Zsigmond	ZORILOR SUD	
602	Allee	Jánosica Jenő	PAGET	
603	Straza	Jean Jacques Rousseau	GRIGORESCU	
604	Straza	Jean János	DAMBU ROTUND	
605	Straza	Jude	INFER LĂCĂZI	
606	Straza	Johann Sebastian Bach	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
607	Straza	Johann Strauss (măsc.)	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
608	Straza	Johannes Brahms	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
609	Straza	Johannes Gutenberg	COȘINA	
610	Straza	Jokai Károly	PAGET	
611	Straza	Jorj Văcule	SOPOR	
612	Straza	Jozsef Anita	ANDREI MUREȘANU	Princir Dolie
613	Straza	Jules Verne	BORHANI	
614	Straza	Jupiter	ZORILOR	
615	Straza	Jurământului	GHEORGHIENI EST	Tony Dulzinar
616	Straza	Károlyossy Jenő	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
617	Plaza	Karl Jekhecht	IRIS	
618	Straza	Klemen Lăcăși	BUNA ZIUA	
619	Straza	Kovács Károly	ZORILOR SUD	
620	Straza	Kovács Dezan	ANDREI MUREȘANU	
621	Straza	Kovács László	GRUIA	
622	Straza	Kovács László	GRUIA	
623	Straza	Leontineanilor	ANDREI MUREȘANU	
624	Straza	Leontineanilor	MARASTI	
625	Straza	Lăcătii	GRIGORESCU	
626	Straza	Lăcătii	SEMICENTRAL	
627	Straza	Lăcătii	GRUIA	
628	Straza	Lăcătii	DAMBU ROTUND	
629	Straza	Lăcătii	MANASTUR	
630	Straza	Lăcătii	GRUIA	
631	Straza	Leontineanilor	DAMBU ROTUND	
632	Straza	Leontineanilor	MANASTUR	
633	Allee	Leontineanilor	BUNA ZIUA	
634	Straza	Leontineanilor	GRANDUL MANASTUR	
635	Straza	Leontineanilor	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
636	Straza	Lingea	SOMEȘANI	
637	Allee	Lingea	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
638	Straza	Livizeni	DAMBU ROTUND	
639	Straza	Livizeni	MARASTI	
640	Straza	Liviu Rebreanu	GHEORGHIENI	Dochani
641	Straza	Liviu Rebreanu	PAGET	
642	Straza	Liviu Rebreanu	DAMBU ROTUND	
643	Straza	Liviu Rebreanu	DAMBU ROTUND LEACĂȘII	
644	Straza	Liviu Rebreanu	MARASTI	

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECH
643	Strada	Louis Pasteur (de la nr. 1-59 la 2-42)	SEMICENTRAL	
644	Strada	Louis Pasteur (de la nr. 61-71 la 44-1)	ZORILOR	
647	Strada	Luca Carului	ZORILOR	
648	Strada	Lucretia	SOMESENI	
649	Plaza	Lucian Blaga	CENTRU	Faza
650	Strada	Lucian Blaga	ZORILOR SUD	
651	Strada	Ludovic Spies	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
652	Allee	Lulu	BORHANCI	
653	Strada	Ludwig van Beethoven	GHEORGHENI	
654	Strada	Luminii	ZORILOR SUD	
655	Strada	Luminii	FAGET	
656	Strada	Luminii Corina Mișu	DAMBU ROTUND/LUMBILOI	
657	Strada	Lucei	BULGARIA	
658	Strada	Lucei	ANDREI MURESANU	
659	Strada	Lunii	ZORILOR	
660	Strada	Lutza	ANDREI MURESANU	
661	Strada	Lya Ilubie	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
662	Strada	Măceșului	BECAS	
663	Strada	Măcinului	ANDREI MURESANU	Valer Malcovan
664	Strada	Măenului	GRIGORESCU	
665	Strada	Mădăch Inure	GHEORGHENI	
666	Strada	Măgurei	GRILA	
667	Allee	Mănoaie	ZORILOR	
668	Strada	Mădăch Săndor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
669	Strada	Mădăchului	ANDREI MURESANU	
670	Strada	Mănoaie	CENTRU	
671	Strada	Mănoaie	GRADINIILE MANASTUR	
672	Strada	Mănoaie	DAMBU ROTUND	
673	Strada	Mănoaie	MARASTI	
674	Plaza	Mănoaie	MARASTI	
675	Strada	Mănoaie	IRIS	
676	Strada	Mănoaie Constantin Prusa	GHEORGHENI EST	Tona Caragiu
677	Strada	Mănoaie	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
678	Strada	Mănoaie	BULGARIA	
679	Strada	Mănoaie	BULGARIA	
680	Strada	Mănoaie	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
681	Strada	Mănoaie	SEMICENTRAL	
682	Strada	Mănoaie Popoiu	BUNA ZIUA	
683	Allee	Mănoaie	BUNA ZIUA	
684	Strada	Mănoaie	BUNA ZIUA	
685	Strada	Mănoaie	ZORILOR SUD	
686	Strada	Mark Twain	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
687	Strada	Martin Lajos	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
688	Strada	Martin Opitz	IRIS	Faza
689	Strada	Mănoaie	SEMICENTRAL	
690	Strada	Mănoaie	ANDREI MURESANU	Herbăci János
691	Strada	Mănoaie	CENTRU	
692	Strada	Mănoaie	GRIGORESCU	
693	Strada	Mănoaie	SOMESENI	
694	Strada	Mănoaie	BUNA ZIUA	
695	Strada	Mănoaie	GRILA	
696	Strada	Mănoaie	DAMBU ROTUND	
697	Strada	Mănoaie	MANASTUR	
698	Strada	Mănoaie	ZORILOR SUD	
699	Strada	Memorandumului	CENTRU	28 Decembrie
700	Strada	Mănoaie	SOMESENI	
701	Strada	Mănoaie	BORHANCI	
702	Strada	Mănoaie	MARASTI	
703	Allee	Mănoaie	GHEORGHENI	
704	Allee	Mănoaie	SEMICENTRAL	
705	Strada	Mănoaie	INTRU LA CURTI	
706	Strada	Mănoaie	DAMBU ROTUND	
707	Strada	Mănoaie	ZORILOR	
708	Allee	Mănoaie	MANASTUR	
709	Allee	Mănoaie	MANASTUR	
710	Strada	Mănoaie	DAMBU ROTUND	
711	Strada	Mănoaie	GRILA	
712	Strada	Mănoaie	DAMBU ROTUND/LUMBILOI	
713	Strada	Mănoaie	SEMICENTRAL	
714	Strada	Mănoaie	BECAS	
715	Strada	Mănoaie	GHEORGHENI	Amara
716	Plaza	Mănoaie	CENTRU	
717	Strada	Mănoaie	CENTRU	
718	Allee	Mănoaie	GHEORGHENI EST	
719	Strada	Mănoaie	GHEORGHENI	
720	Strada	Mănoaie	BORHANCI	
721	Strada	Mănoaie	ZORILOR SUD	
722	Strada	Mănoaie	ANDREI MURESANU	
723	Strada	Mănoaie	GRIGORESCU	
724	Strada	Mănoaie	SEMICENTRAL	Stăneștii
725	Strada	Mănoaie	SEMICENTRAL	
726	Strada	Mănoaie	BORHANCI	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
727	Strada	Micolet	GRADINILE MANASTUR	
728	Strada	Mirabela	GRIGORESCU	
729	Strada	Mireea cel Batran	MANASTIR SUD	
730	Strada	Mireea Elzabe	ZORILOR SUD	
731	Strada	Mireea Zaria	BUNA ZUA	
732	Strada	Miron Loti	GRUA	
733	Strada	Mironululu	GRUA VEST	
734	Strada	Muzganca	MANASTUR	
735	Strada	Muze Nicusa	ANDREI MURESANU	
736	Allee	Maldevsanu	MANASTUR	
737	Strada	Maldevei	GRADINILE MANASTUR	
738	Strada	Maldeviu	ZORILOR SUD	
739	Strada	Malibula	GRUA	
740	Strada	Mall Tiemer	MAGURA - VALBA CHINTAULUI	
741	Strada	Malinu Placu	MARASTI	
742	Strada	Maracler	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
743	Strada	Maria Zigmund	MANASTIR SUD	
744	Strada	Marii	SOMESANI	
745	Strada	Marijoci Roata	SOMESANI	
746	Calea	Martur	SEMICENTRAL	
747	Strada	Martiei	MANASTUR	
748	Strada	Masculia	DAMBU ROTUND	
749	Strada	Masculi	DULCARIA	
750	Strada	Masculiarlar	CHIEORCHENI	
751	Strada	Masculia	DAMBU ROTUND	
752	Strada	Masculia	INTRE LACURI	
753	Allee	Masculi	ANDREI MURESANU	
754	Plata	Masculii	CENTRU	
755	Allee	Masculii Eugeniei	GRUA VEST	
756	Allee	Masculii	ZORILOR SUD	
757	Strada	Masculii	IRIS	
758	Strada	Masculii	CENTRU	
759	Strada	Masculii	MAGURA - VALBA CHINTAULUI	
760	Strada	Masculii	MARASTI	
761	Strada	Masculii	MARASTI	
762	Strada	Masculii	SEMICENTRAL	
763	Allee	Masculii	MANASTIR SUD	
764	Allee	Masculii	MANASTUR	
765	Strada	Masculii	DAMBU ROTUND	
766	Allee	Masculii	BFCAS FORHANTI	
767	Strada	Masculii	MAGURA - VALBA CHINTAULUI	
768	Strada	Masculii	ZORILOR SUD	
769	Strada	Masculii	SEMICENTRAL	
770	Strada	Masculii	ZORILOR SUD	
771	Strada	Masculii	BUNA ZUA	
772	Strada	Masculii	BFCAS	
773	Strada	Masculii	MARASTI	Roazii
774	Strada	Masculii	BUNA ZUA	
775	Strada	Masculii	ZORILOR SUD	
776	Strada	Masculii	ANDREI MURESANU	
777	Strada	Masculii	MAGURA - VALBA CHINTAULUI	
778	Strada	Masculii	CHIEORCHENI	
779	Strada	Masculii	GRUA VEST	
780	Strada	Masculii	IRIS	
781	Strada	Masculii	ZORILOR SUD	
782	Strada	Masculii	DAMBU ROTUND	
783	Strada	Masculii	CHIEORCHENI	20m
784	Strada	Masculii	BUNA ZUA	
785	Strada	Masculii	CENTRU	
786	Strada	Masculii	INTRE LACURI	
787	Strada	Masculii	BFCAS	
788	Strada	Masculii	BUNA ZUA	
789	Strada	Masculii	CENTRU	
790	Strada	Masculii	IRIS	
791	Strada	Masculii	DAMBU ROTUND	
792	Strada	Masculii	ZORILOR	
793	Strada	Masculii	SOMESANI	
794	Strada	Masculii	CHIEORCHENI	
795	Strada	Masculii	GRIGORESCU	10m/20m
796	Strada	Masculii	SEMICENTRAL	20m
797	Strada	Masculii	BORLANCI	
798	Strada	Masculii	DAMBU ROTUND	
799	Strada	Masculii	MARASTI	
800	Strada	Masculii	MARASTI	
801	Strada	Masculii	MAGURA - VALBA CHINTAULUI	
802	Strada	Masculii	DAMBU ROTUND	
803	Strada	Masculii	INTRE LACURI	
804	Strada	Masculii	MARASTI	20m
805	Strada	Masculii	DAMBU ROTUND	
806	Strada	Masculii	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
807	Strada	Masculii	SOMESANI	
808	Strada	Masculii	SEMICENTRAL	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECH
809	Alsea	Ochidoc	BECAS BORJIANCI	
810	Strada	Ocizambai	BECAS	
811	Strada	Oczului	DAMBU ROTUND/OLMOLUT	
812	Strada	Ospitarii	GRADINILE MANASTUR	
813	Strada	Ospasilor	SOMESENI	
814	Strada	Ozentai	GRADINILE MANASTUR	
815	Strada	Ovidiu	IRIS	
816	Strada	Ovidiu Iuliu Moldovan	BUNA ZUA	
817	Strada	Pahly Pircava	ZORILOR SUD	Hasca Jeno
818	Alsea	Paolin	MANASTUR	
819	Alsea	Paoly	GRIGORCIENI	
820	Strada	Pacurii	ZORILOR	
821	Strada	Pajerei	ZORILOR	
822	Strada	Paleri Lajos	BUNA ZUA	
823	Strada	Palaghia Roqu	SOMESENI	
824	Strada	Palmis	ANDREI MURESANI	
825	Alsea	Palmului	BUNA ZUA	
826	Strada	Pancat Istrati	ZORILOR SUD	
827	Strada	Pandurilor	GRADINILE MANASTUR	
828	Strada	Panselutelar	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
829	Strada	Papa Pariz Ferenc	MARASTI	
830	Strada	Papla Harlan	DAMBU ROTUND	
831	Strada	Paradisa Verde	BECAS	
832	Strada	Pardog	MANASTUR	
833	Strada	Paraschitilor	SOMESENI	
834	Strada	Pardulus	MANASTUR	
835	Strada	Paraul Hermanilor	SEMICENTRAL	
836	Strada	Parca	SEMICENTRAL	
837	Strada	Paraschilor	DAMBU ROTUND	
838	Strada	Pardului	SEMICENTRAL	
839	Alsea	Piraco Samuel	PAGEI	
840	Strada	Pirentii	ZORILOR SUD	
841	Strada	Piscina Bala	MARASTI	Pecina
842	Strada	Piscinile	CENTRU	
843	Strada	Piscinile	MANASTUR NORD	
844	Strada	Piscinile	BECAS BORJIANCI	
845	Strada	Piscinile	MANASTUR SUD	
846	Strada	Piscinile	SEMICENTRAL	Resita
847	Alsea	Piscinile	MANASTUR	
848	Strada	Piscinile	DAMBU ROTUND	
849	Strada	Piscinile	GRUA	
850	Strada	Piscinile	MARASTI	ghidul
851	Strada	Piscinile	DAMBU ROTUND	
852	Strada	Piscinile	PAGEI	
853	Strada	Piscinile	SEMICENTRAL	
854	Strada	Piscinile	DAMBU ROTUND	
855	Strada	Piscinile	BORJIANCI	
856	Strada	Piscinile	CENTRU	
857	Strada	Piscinile	BUNA ZUA	
858	Strada	Piscinile	BECAS	
859	Strada	Piscinile	GRIGORCIENI	
860	Strada	Piscinile	DAMBU ROTUND	
861	Strada	Piscinile	DAMBU ROTUND	
862	Strada	Piscinile	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
863	Strada	Piscinile	SEMICENTRAL	
864	Strada	Piscinile	SOMESENI	
865	Strada	Piscinile	DAMBU ROTUND	
866	Alsea	Piscinile	BUNA ZUA	
867	Strada	Piscinile	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
868	Strada	Piscinile	MARASTI	
869	Strada	Piscinile	ANDREI MURESANI	
870	Strada	Piscinile	SOMESENI	
871	Strada	Piscinile	SOMESENI	Pana Rai
872	Strada	Piscinile	BULGARIA	
873	Strada	Piscinile	SEMICENTRAL	
874	Strada	Piscinile	MANASTUR	
875	Strada	Piscinile	BECAS	
876	Strada	Piscinile	DAMBU ROTUND	
877	Strada	Piscinile	PAGEI	
878	Strada	Piscinile	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
879	Strada	Piscinile	BUNA ZUA	
880	Strada	Piscinile	ANDREI MURESANI	
881	Strada	Piscinile	IRIS	
882	Strada	Piscinile	MANASTUR NORD	
883	Strada	Piscinile	MARASTI	
884	Alsea	Piscinile	PAGEI	
885	Strada	Piscinile	DAMBU ROTUND	
886	Strada	Piscinile	CENTRU	
887	Strada	Piscinile	IRIS	
888	Strada	Piscinile	CENTRU	
889	Strada	Piscinile	GRUA VIET	
890	Strada	Piscinile	BECAS BORJIANCI	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECH
891	Strada	Predal	ANDREI MURESANU	
892	Strada	Pretenie	SOMESENI	
893	Strada	Prindvezi	MANASTUR	M-sal I. Antonescu
894	Strada	Priscu	SOMESENI	
895	Strada	Prisby	ANDREI MURESANU	
896	Strada	Privoligiu	ZORILOR	
897	Strada	Privoligiu	DAMBU ROTUND	
898	Strada	Prubals	ZORILOR SUD	
899	Strada	Prof. George Mironescu	SEVICENTRAL	
900	Alcea	prof. I.T. Stan	GHEORGHENI	
901	Strada	Prof. Nicolae Marghisanu	FAGET	
902	Strada	Prof. Tudor Ciocesa	GRIGORESCU	
903	Strada	Progenului	MARASTI	
904	Strada	Punilor	ZORILOR	
905	Strada	Punilor	IRIS	
906	Alcea	Punin	MANASTUR	
907	Strada	Rachitei	ZORILOR SUD	
908	Strada	Racuta	GRUIA	
909	Strada	Racuta	MANASTUR	
910	Strada	Racuta	ZORILOR SUD	
911	Strada	Rada, Tufan	SOMESENI	
912	Strada	Rafan	GRUIA	
913	Strada	Rafan	GRUIA	
914	Strada	Rafan	SOMESENI	
915	Strada	Rafan	ZORILOR SUD	
916	Strada	Rafan	GRIGORESCU	
917	Strada	Rafan	MARASTI	
918	Alcea	Rafan	GHEORGHENI	
919	Strada	Rafan	SOMESENI	
920	Strada	Rafan	MANASTUR	
921	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	
922	Strada	Rafan	CENTRU	Gheorghe Doja
923	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	
924	Strada	Rafan	BOREANCI	
925	Strada	Rafan	BOREANCI	
926	Strada	Rafan	ZORILOR	
927	Strada	Rafan	ZORILOR	
928	Strada	Rafan	SEVICENTRAL	George B. Iovan (1964)
929	Alcea	Rafan	MANASTUR	
930	Strada	Rafan	MAGURA - VALEA CINTAULUI	
931	Strada	Rafan	ZORILOR	
932	Strada	Rafan	MAGURA - VALEA CINTAULUI	
933	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND/LOMBELUI	
934	Strada	Rafan	SOMESENI	
935	Strada	Rafan	IRIS	
936	Strada	Rafan	DECAS BOREANCI	
937	Strada	Rafan	GRUIA	Marghita
938	Strada	Rafan	MARASTI	
939	Strada	Rafan	MAGURA - VALEA CINTAULUI	
940	Strada	Rafan	MARASTI	
941	Strada	Rafan	SOMESENI	
942	Strada	Rafan	FAGET	
943	Strada	Rafan	MARASTI	Doja
944	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	
945	Alcea	Rafan	MANASTUR	
946	Alcea	Rafan	FAGET	
947	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	
948	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	
949	Strada	Rafan	GRADINILE MANASTUR	1980
950	Strada	Rafan	GRADINILE MANASTUR	
951	Strada	Rafan	MANASTUR SUD	
952	Strada	Rafan	CENTRU	
953	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	
954	Strada	Rafan	SOMESENI	
955	Strada	Rafan	MAGURA - VALEA CINTAULUI	
956	Strada	Rafan	GHEORGHENI	
957	Strada	Rafan	INTRE LACURI	
958	Strada	Rafan	ANDREI MURESANU	
959	Alcea	Rafan	GRUIA	
960	Alcea	Rafan	GHEORGHENI	
961	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND/LOMBELUI	
962	Strada	Rafan	MARASTI	
963	Strada	Rafan	SEVICENTRAL	
964	Strada	Rafan	MANASTUR SUD	
965	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	
966	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	
967	Strada	Rafan	GHEORGHENI	
968	Strada	Rafan	GHEORGHENI	
969	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	
970	Strada	Rafan	GHEORGHENI	
971	Strada	Rafan	DAMBU ROTUND	Mitkasa
972	Strada	Rafan	IRIS	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
973	Strada	Serilor	SOMESENI	Apchida
974	Strada	Sergiu Celibdache	ZORILOR SUD	
975	Strada	Serpitoare	GRUJA	
976	Strada	Serului	MANASTUR	
977	Strada	Sextil Pucosiu	CENTRU	Teclija
978	Strada	Silviu Maria	FAGET	
979	Strada	Silvan Viner	DAMBU ROTUND	
980	Drum	Sionul Iosn	COLINA	
981	Strada	Sihintei	DAMBU ROTUND	
982	Strada	Sigheaneni	ZORILOR	
983	Strada	Sigheanuc Tudaj	GRIGORESCU	Caluseni
984	Strada	Silvaniei	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
985	Strada	Silviu Dragomir	ANDREI MURESANI	Narcislar
986	Strada	Simeria	DAMBU ROTUND	
987	Strada	Simion Balint	DAMBU ROTUND	
988	Strada	Simion Muzet	MARASTI	
989	Strada	Simion Stefan	GHEORGHENI	
990	Strada	Sinteleului	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
991	Strada	Sisoiu	GRIGORLESCU	
992	Strada	Sindicatelor	CENTRU	
993	Strada	Sisicului	INTRE LACURI	
994	Strada	Sitarilor	DAMBU ROTUND	
995	Alteza	Sitanic	GHEORGHENI	
996	Strada	Slatina	INTRE LACURI	
997	Strada	Smarandului	DAMBU ROTUND	
998	Strada	Smaranda Bulescu	SCPOR	
999	Strada	Smintina	BORHANI	
1000	Alteza	Smarav	GHEORGHENI	
1001	Strada	Smucului	DAMBU ROTUND	
1002	Strada	Sofia Ila	IRIS	
1003	Strada	Socoteni	BECAS	
1004	Strada	Soinutini	ZORILOR	
1005	Calca	Somaseni	SOMESENI	
1006	Strada	Somrezeni RII	SOMESENI	
1007	Strada	Somrezeni	MARASTI	
1008	Colonia	Sopor	SCPOR	
1009	Strada	Soporuia	SCPOR	Colonia Sopor
1010	Strada	Sorocel Doinel Iuliu	DAMBU ROTUND/LOB/ULUI	
1011	Strada	Soroca	DAMBU ROTUND	
1012	Strada	Spiridul Milovan	DAMBU ROTUND	
1013	Strada	Spirinzi	BORHANI	
1014	Strada	Spicului	DAMBU ROTUND	
1015	Strada	Spinusca	DAMBU ROTUND	
1016	Strada	Spiru Hreac	IRIS	
1017	Strada	Spitalului	GRUJA	
1018	Strada	Sporului	SOMESENI	
1019	Strada	Spatari	ZORILOR	
1020	Alteza	Srdiceni	SEMICENTRAL	
1021	Strada	Stanceni Popa	DAMBU ROTUND/LOB/ULUI	
1022	Strada	Stanigara	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1023	Strada	Stanjenilor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1024	Strada	Stefan Augustin Danies	ZORILOR SUD	
1025	Plaza	Stefan cel Mare	CENTRU	
1026	Strada	Stefan Cicio-Pop	MANASTUR SUD	
1027	Strada	Stefan Luchian	BUNA ZUA	
1028	Strada	Stefan Ludovic Roth	GRUJA	Nr. 0051
1029	Strada	Stefan Meleg	MANASTUR SUD	
1030	Strada	Stefan Mors	GRIGORESCU	920
1031	Strada	Stefan Octavian Iosif	CENTRU	
1032	Strada	Stefan Pircu	IRIS	
1033	Strada	Stefan Raha	BORHANI	
1034	Strada	Stefanului	ANDREI MURESANI	
1035	Strada	Stefanici	DAMBU ROTUND	
1036	Strada	Stefan	SOMESENI	
1037	Strada	Stefanuta	GHEORGHENI EST	Dina Cates
1038	Strada	Stembu	GRADINILE MANASTUR	
1039	Strada	Stenului	INTRE LACURI	
1040	Strada	Stenogalov	DAMBU ROTUND	
1041	Alteza	Stenutului	CENTRU	
1042	Strada	Stenuta	GRUJA	
1043	Strada	Stenuta	ZORILOR SUD	
1044	Strada	Stenutani	SEMICENTRAL	
1045	Strada	Stenuti Căselă	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1046	Strada	Stenuti Molezar-Albert	MANASTUR	
1047	Strada	Tătarilor	IRIS	
1048	Strada	Tăberei	MANASTUR NORD	
1049	Strada	Tache Iancosu	GHEORGHENI	11 Imia
1050	Strada	Tătaru Turului (de la nr. 43-T și 36-T)	GRUJA VEST	
1051	Strada	Tătaru Turului (de la nr. 1-41 și 2-84)	GRIGORESCU	
1052	Strada	Tătaru Anu	MANASTUR SUD	
1053	Strada	Tătarușter	INTRE LACURI	
1054	Alteza	Tătarușter	BORHANI	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECH
1053	Allee	Farmia	CRADINILE MANASTUR	
1055	Strada	Tegrad	MANASTUR NORD	
1057	Strada	Tarn	ZORILOR	
1058	Allee	Tazlin	MANASTUR	
1059	Strada	Tabel	GRIGORESCU	
1060	Strada	Tecan	GRIGORESCU	
1061	Strada	Tekor	BULGARIA	
1062	Allee	Teiny	BORHANCI	
1063	Strada	Teleorman	MARASTI	
1064	Strada	Teu Peter	ZORILOR SUD	
1065	Strada	Teodor Mihail	MARASTI	Checslovziei
1066	Strada	Teodor Pop	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1067	Strada	Terna	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1068	Allee	Theodor Amal	GRUA	
1069	Strada	Theodor Capidan	BUNA ZILIA	
1070	Strada	Theodor Palfady	BORHANCI	
1071	Strada	Theodor Brodianon	GRUA VEST	
1072	Strada	Titelului	GRIGORESCU	
1073	Strada	Timisoara	DAMBU ROTUND	
1074	Strada	Tinutul	SOMESENI	
1075	Piaza	Tinutul Capuin	SEMICENTRAL	
1076	Strada	Tipografiei	CENTRU	
1077	Allee	Tiu	BECAS	
1078	Strada	Tiu Mihalache	ANTREMIURESANI	
1079	Strada	Tizonei	FAGET	
1080	Strada	Tozasului	DAMBU ROTUND	
1081	Allee	Topilii	BORHANCI	
1082	Strada	Troscușilor	SOMESENI	
1083	Strada	Tuzin	SEMICENTRAL	
1084	Strada	Tuzin Dorz	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1085	Strada	Tuzin Grosvescu	GRIGORESCU	
1086	Strada	Tuzin Vahn	SOMESENI	
1087	Strada	Tuzinbucului	GRUA	
1088	Strada	Tuzinbucului	DAMBU ROTUND	
1089	Strada	Tuzinbucului	DAMBU ROTUND	
1090	Strada	Tuzinbucului	ZORILOR	
1091	Strada	Trifului	DAMBU ROTUND	
1092	Strada	Trifunel	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1093	Strada	Trifunel	BULGARIA	
1094	Strada	Trifunel	BUNA ZILIA	
1095	Strada	Trifunel	BUNA ZILIA	
1096	Strada	Trifunel	MARASTI	
1097	Strada	Tudor Arzavani	ZORILOR SUD	
1098	Strada	Tudor Muzetaru	BECAS	
1099	Strada	Tudor Vires	BORHANCI	
1100	Strada	Tudor Vladimirescu	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1101	Allee	Tufinului	BECAS BORHANCI	
1102	Strada	Tufin	GRIGORESCU	
1103	Strada	Tufin	INTREIACURI	
1104	Strada	Tufinului	SOMESENI	
1105	Strada	Tufinului	SOMESENI	
1106	Strada	Tufinului	SOMESENI	
1107	Strada	Tufinului	SOMESENI	
1108	Strada	Tufinului	ZORILOR	
1109	Calca	Turcii (nr.100, 117-181 si 120-190)	BUNA ZILIA	
1110	Calca	Turcii (nr.100, 117-181)	ZORILOR	
1111	Calca	Turcii (nr.100, 117-181)	SEMICENTRAL	1050
1112	Calca	Turcii (nr.100, 117-181)	BECAS	
1113	Strada	Tzukodi Amal	GRUA	
1114	Strada	Uliei	GRIGORESCU	
1115	Strada	Uliei	ZORILOR SUD	
1116	Piaza	Unirii	CENTRU	Piaza Unirii
1117	Strada	Unirii	GIOAGIULI	Strada Unirii
1118	Strada	Unirii	GRUA	
1119	Allee	Unirii	BORHANCI	
1120	Strada	Unirii	MANASTUR	
1121	Allee	Unirii	FAGET	
1122	Strada	Unirii	CRADINILE MANASTUR	
1123	Calca	Unirii	BACU	
1124	Strada	Unirii	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1125	Strada	Unirii	DAMBU ROTUND	
1126	Calca	Unirii	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1127	Strada	Unirii	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1128	Strada	Unirii	COLINA	
1129	Strada	Unirii	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1130	Allee	Unirii	GHEORGHENI	
1131	Allee	Unirii	GHEORGHENI	
1132	Strada	Unirii	SEMICENTRAL	
1133	Strada	Unirii	DAMBU ROTUND	
1134	Strada	Unirii	GRUA	
1135	Strada	Unirii	GRUA VEST	
1136	Strada	Unirii	ZORILOR SUD	

78

NR.GRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
1137	Strada	Vasile	BECAS BORHANCEI	
1138	Strada	Vasile Alecsandri	CENTRU	
1139	Strada	Vasile Grigora	GRUA	
1140	Strada	Vasile Corta	BUNA ZUA	
1141	Strada	Vasile Guldin	CENTRU	Agria
1142	Strada	Vasile Iordan	IRIS	
1143	Strada	Vasile Iupu	GHEORGHENI	
1144	Strada	Vasile Parvan	ANDREI MURESANU	
1145	Strada	Vasile Simica	ZORILOR SUD	
1146	Strada	Vasile Velican	MANASTUR SUD	
1147	Strada	Vasile	MARASTI	
1148	Strada	Vasile	GHEORGHENI	
1149	Strada	Vasile Marin	DAMBU ROTUND/CAMBULUI	
1150	Strada	Vasile	BORHANCEI	
1151	Allee	Vasile	GRIGORESCU	
1152	Allee	Vasile	FAGET	
1153	Strada	Victor Babes	CENTRU	
1154	Strada	Victor Delia	CENTRU	Savinesti
1155	Strada	Victor Eftimie	MANASTUR SUD	
1156	Strada	Victor Felca	MANASTUR SUD	
1157	Strada	Victor Hugo	ANDREI MURESANU	
1158	Strada	Victor Popilian	ZORILOR SUD	
1159	Allee	Vidran	MANASTUR	
1160	Strada	Vidre	BULGARIA	
1161	Strada	Vile Damba	DAMBU ROTUND/CAMBULUI	
1162	Strada	Vile Mădăra	DAMBU ROTUND	
1163	Strada	Vilor	ZORILOR	
1164	Allee	Violetele	BECAS BORHANCEI	
1165	Strada	Violetele	BULGARIA	
1166	Strada	Vigil Faltica	CENTRU	Petrosani
1167	Strada	Virgil Oniscu	GRIGORESCU	
1168	Strada	Vigilior	DAMBU ROTUND	
1169	Allee	Vlad Mager	FAGET	
1170	Strada	Vlad Popes	SOMESENI	
1171	Strada	Vladescu	DAMBU ROTUND	
1172	Strada	Voievodul Gelu	BURHANCEI	
1173	Strada	Voievodul Gad	BORHANCEI	
1174	Strada	Voievodul Menemeru	BORHANCEI	
1175	Strada	Voivodasa	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1176	Strada	Volnice	SEMICENTRAL	
1177	Strada	Voina	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1178	Strada	Voinilor	SEMICENTRAL	
1179	Strada	Voinasa	DAMBU ROTUND	
1180	Strada	Vulpa	DAMBU ROTUND	
1181	Strada	Vulcani	IRIS	
1182	Strada	Vulcanului	BULGARIA	
1183	Strada	W. A. Mozart	BUNA ZUA	
1184	Strada	Wolfgang I. Goethe	BUNA ZUA	
1185	Strada	Zaharia Hrisan	ANDREI MURESANU	
1186	Strada	Zaharia Crăvelechi	GHEORGHENI	
1187	Allee	Zaharia Stancu	BUNA ZUA	
1188	Strada	Zaharia	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1189	Strada	Zaharia	GHEORGHENI	
1190	Strada	Zaharia	DAMBU ROTUND/CAMBULUI	
1191	Strada	Zaharia	GRUA	
1192	Strada	Zaharia	BECAS BURHANCEI	
1193	Strada	Zaharia	SOMESENI	
1194	Strada	Zaharia	GRUA VEST	
1195	Strada	Zaharia	MARASTI	
1196	Strada	Zaharia	FAGET	
1197	Strada	Zaharia	ZORILOR	
1198	Strada	Zaharia	ANDREI MURESANU	

FIȘA TERENULUI - CURTE

A. Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Adresa terenului: Str. CONSTANTANr. 7 ap. 3Numărul de înregistrare a cererii de cumpărare 277879114-06-2017Titularul contractului de închiriere/concesionare Cosma Călin Valentin, Cosma Maria AdrianaNr. contractului de închiriere/concesionare 21552/16.02.2017ȘEF SERVICIU RALUCA FERZAN

INSPECTOR

Data 27.06.2017IUSAH FIRUTA

B. Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Modul de preluare DECRET 94/1990 de la HARTINA nr. 5053 la parte preluată HECET GAURICĂ p.a.Nr. C.F. din dosar juridic C45661nr. topografic/nr. cadastral 5053Există documentație de întabulare DA/NU DAData 3-07-2017Semnătura [Signature]Terenul-curte este înscris în C.F. nr. 324548 (Nr. C.F. Vechi: 5661)Nr. topo./nr. cadastral 5053/1/2, suprafața 620 mp, proprietatea MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Alte situații:

Apartamentul înscris în C.F. nr. _____ (Nr. C.F. Vechi: _____)

nr. topo./nr. cadastral _____ p.i.c. _____ proprietatea _____

Data 01.08.2017Semnătura [Signature]Revendicat/Nerevendicat în baza Legii nr. 501/2002, DA/NU _____, soluționat DA/NU [Signature]Observații: pe adresa 410344/11.09.2017 frauduloasă de către localniciȘEF SERVICIU la revendicat L. 501/2002 & 66/2009

INSPECTOR

Data _____

Semnătura [Signature]

C. Serviciul: REVENDICĂRI FOND FUNCAR ȘI REGISTRUL AGRICOL

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

Observații: NR. TOPO. 5053/1/2, nerevendicat L. 10/2001ȘEF SERVICIU Nr. topo. 5053/1/2 - nu este revendicat

INSPECTOR

Data pe fond funciar, 09.10.2017Semnătura [Signature]

D. Serviciul: JURIDIC-CONTENCIOS

Imobilul face/nu face obiectul vreunui litigiu: DA/NU _____, dosar nr. reputo - instenta vrande

Îndeplinește condițiile juridice de vânzare: DA/NU _____

Observații:

ȘEF SERVICIU [Signature]

INSPECTOR

Data 10.10.2017Semnătura [Signature]

E. Direcția: URBANISM ȘI STRATEGIE URBANĂ

Reglementări urbanistice în zonă conferință C.U. nr. 5714/24.11.2017DIRECTOR [Signature]ȘEF SERVICIU [Signature]

INSPECTOR

Data 21.12.2017Semnătura [Signature]

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

Titularul/titularii contractului de închiriere/concesionare figurează cu debite din neachitarea chiriei/taxei de
concesionare: DA/NU DA 20.10.01.2018DIRECTOR A. MOIGRABANȘEF SERVICIU [Signature]

INSPECTOR

Data 10.01.2018Semnătura [Signature]24. iun. 2018inca 2. iulie 2018

G. Discutat în ședința Comisiei de vânzări din data de: _____

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

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

INSPECTOR

DATA: _____

fo

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. 81552 din data de 16.02.2017

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, **EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR** și

COZMA CĂLIN VALENTIN, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.

și **COZMA MARIA-ADRIANA CNP** cu

domiciliul în _____ în calitate de **LOCATARI**, cumpărători subsecvenți al
imobilului situat în str. Constanța nr. 7, ap. 3 dobândit în temeiul Legii nr. 112/1996.

Temei: Codul Civil, Cod Fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr. 40/1999, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/18.07.2010, H.C.L. nr. 324/26.08.2010, H.C.L. nr. 284/15.07.2014, HCL nr.715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, cererca nr. 374724/05.09.2016 și 389261/14.09.2016, Dispoziția Primarului Municipiului Cluj-Napoca nr. 555/13.02.2017.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Constituie obiect al prezentului contract de închiriere suprafața de **267 m.p.**, reprezentând terenul curte, aflat în indiviziune, aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 7, ap.3 indentificat prin nr. topo **5053/1/2**.

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 de la **05.09.2016** 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 quantum de 37,38 lei/lună până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs,

calculată conform fișei de calcul, anexă la contract.

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

Această obîrîie este valabilă la momentul încheierii contractului de închîrîiere, 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 datorează, după acest termen, majorări de întîrziere/penalități/dobânzi de întîrziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întîrziere 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, începînd 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 închîrîiere, 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 închîrîiere, 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 închîrîiere.

V. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

Încetarea contractului intervine în următoarele situații:

e) în cazul pierderii calității de proprietar al locatarului.

f) la solicitarea locatarului, atunci cînd face dovada pierderii dreptului de proprietate asupra imobilului apartament dobîndit în baza legilor speciale, și doar de la data la care solicită încetarea contractului de închîrîiere.

g) atunci cînd 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.

h) în cazul în care prin hotărîre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca se aprobă concesionarea suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract de închîrîiere, 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.

82

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 CLAUCZE

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 CF/documentația 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



LOCATAR

NUMELE: COZMA
PRENUMELE: CĂLIN VALENTIN

SEMNĂTURA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

24.02.2017

NUME: COZMA
PRENUME: MARIA-ADRIANA

SEMNĂTURA

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
LAURA CIOBOȚEA

02.05.2017

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru terenul curte aferent imobilului situat
în municipiul Cluj-Napoca str. CONSTANȚA NR. 7, AP. 3

LOCATAR: COZMA CĂLIN VALENTIN
CNP -
LOCATAR: COZMA MARIA-ADRIANA
CNP -

DATA CHIRIEI: 05.09.2016-27.06.2019

Nr. CRT.	DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA	TARIF	TOTAL
	TEREN CURTE	267,00	0,04	10,68

COEFICIENT ZONA: A TOTAL 267,00 MP. TOTAL CHIRIE: 10,68 X 3,5 = 37,38
LE/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 IIG 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 obligatiilor 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 scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA



Am luat la cunoștință,

LOCATAR

NUMELE: COZMA

PRENUMELE: CĂLIN VALENTIN



NUME: COZMA

PRENUME: MARIA-ADRIANA

02.03.2017



T A B E L

Cuprinzând stabilirea cotelor părții pentru imobilul din Cluj-Napoca str. Constanța nr.7, situat pe un teren cu nr.topo 5053/1/1 avind 342 mp. și curte cu nr.topo 5053/1/2 în supraf.de 620mp. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI: Imobilul tip S+P avind fundația din piatră, structura de rezistență din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă.

Nr. Nr. crt.aprt.	Niv. Nr.topo	DESCRIERE APARTAMENT	Propriet.	Supr. utilă	Cote ind.	Cote atrib.	Teren Nr. topo	Supr. curte	Supr. mp.
				mp.	%	mp.		mp.	mp.
1.	I P	5053/1/I 1 cam.1 antr.(baie com.ou ap.2), pivn.	Stat.Român	42,11	14,54	50	5053/1/2	90	
2.	P	5053/1/II 2 cam.1 buc.(baie comun cu ap.1), pivn.	"	64,12	22,14	76		137	
3.	P	5053/1/III 2 cam.1 buc.1 CA,1 baie,1 antr.,pivn.	"	124,72	43,06	147		267	
4.	P	5053/1/IV 3 cam.1 buc.1 CA,1 baie,1 antr.	"	58,68	20,26	69		126	
				total:	289,63	100%	342	620	

B. PARTI INDIVIZE COMUNE: Dreptul de proprietate asupra terenului cu nr.topo 5053/1/1 în supraf.de 342 mp., apoi fundațiile, fațadele, podul, accesul la pod, gangul, coridorul, accesul la pivnița și coridorul de la subsol, instal.de gaz metan, apă-canal, electricitate, precum și bransamentele.
Dreptul de servitute asupra curții și grădinii cu nr.topo 5053/2 în supraf.de 620 mp.



SEF ATELIER,
Ing. Toda Mănai

INTOCMIT,
Sing. Suărășan Călin

[Handwritten signature]

ROMÂNIA
Judetul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 502820 din 03.11.2017

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 5714 din 24.11.2017

în scopul: **INFORMARE.**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Calea Motilor 3, telefon/fax: _____, înregistrată la nr. 502820 din 03.11.2017.

Pentru imobilul – teren și construcții – situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Constanța nr. 7, ap.3, număr C.F. 324548, număr cad./topo 5053/1/2, municipiul Cluj-Napoca obținut pe baza de cerere de la CCPI sau identificat prin plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca" faza PUG3 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.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în Intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Imobil teren-curte în proprietatea Statului Roman în administrarea Consiliului local al municipiului.

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

- nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: curte.

DESTINAȚIA ZONEI: zonă construită protejată; zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP M1 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP M1. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de zugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă, în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

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, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

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

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

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

Garaje colective (semi)publice sub și suprateran în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spațiile unui tract dedicat altor funcțiuni)

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

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:

să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

să implice maximum 5 persoane

să aibă acces public limitat (oportun)

să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

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 reutilizabile.

Comerț en gros.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

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

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

Încadrat în zona de impozitare 'A' 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:

Conform prevederilor art. (7) lit. (a) din Legea nr. 372 din 13 decembrie 2005 ("republicată") privind performanța energetică a clădirilor: cerințele stabilite în metodologie nu se aplică clădirilor și monumentelor protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = ZCP_M1 conform PUG

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.

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 și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațele 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 protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Penru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%

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

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.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :

Penru parcelele comune: CUT maxim = 2,2

Penru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8

Penru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,8

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

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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

să aibă front la stradă

lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m

adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp

să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existent 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.

Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare a parcelelor, dacă parcela rezultată îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

să aibă front la stradă

lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m

să aibă formă regulată

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curji în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

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

În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar 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.

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

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

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

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

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

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

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale 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.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

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 fașiei de teren adiacente aliniamentului / aliniicrii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

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

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

regimul de înălțime va fi $(1-3S)+P+3+M$, $(1-3S)+P+3+1R$ (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+4$

Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din 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).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, 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%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje 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.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâlfuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâlfuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

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

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

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 utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil).

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

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

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

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

În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

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

4. REGIM DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:

Se solicită "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 poate fi utilizat în scopul: **INFORMARE.**

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

PRIMAR,
Emil Boc



Secretar,
Aurora Rosca

Arhitect-șef,
Danțel Pop

Inspector de specialitate,
arch. expert Lăgia Subțirică

Director executiv,
Corina Ciuban

Șef serviciu, Sanda Spiroiu

Inspector superior, C. Magurean

Elaborat: număr exemplare: 2.

Achitat taxa de: scutit.

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,
Corina Ciuban

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct.

NOTĂ DE OPINIE

Către Comisia de vânzări terenuri

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară "Teren-curte", proprietate imobiliară situată în str. Constanta nr. 7, în suprafață de 620 mp.

Imobilul este identificat prin nr. topo 5053/1/2, este înscris în Cartea funciară nr.324548 Cluj-Napoca.

Pentru acest imobil s-a întocmit un raport de evaluare la solicitarea Comisiei de vânzări.

În Raportul întocmit de către Neoconsult Valuation SRL valoarea opinată este de 223 eur/mp, valoare fără TVA.

În opinia mea, raportul este întocmit conform Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR și nu există neconformități majore care să fi influențat rezultatul final, iar valoarea opinată, de 223 eur/mp, consider că este o valoare justă pentru acest tip de proprietate, având în vedere caracteristicile terenului.

Deasemenea menționăm 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 (Constanta) este de 1050 lei/mp, deci aprox. 233 eur/mp.

Cu aleasă considerație,
Ștefania Cucereanu,



RAPORT DE EVALUARE

TEREN LIBER INTRAVILAN (CURTE)



Apriie 2018

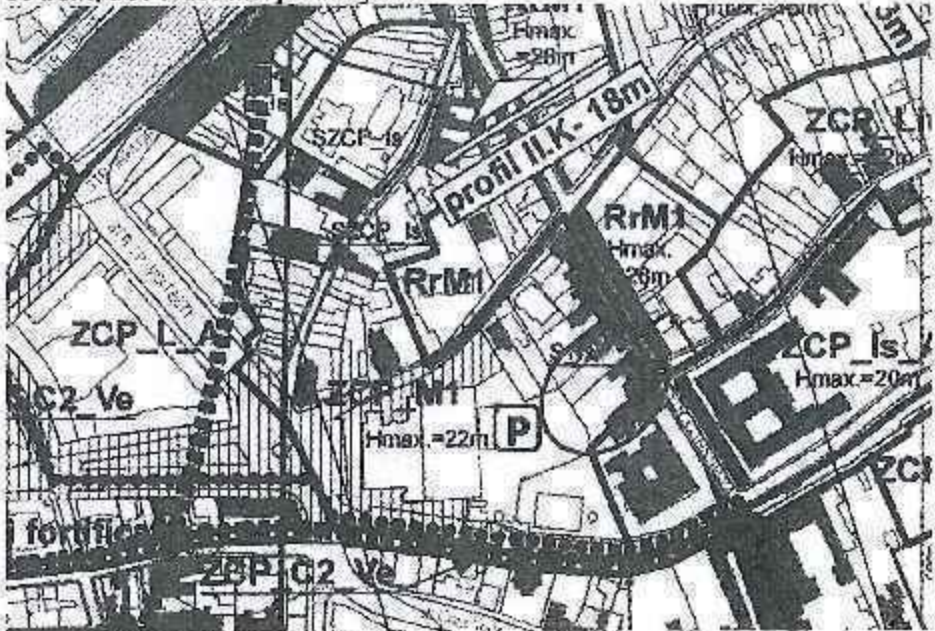
VALUATOR PR. AUTORIZAT
L. nr. 150/2004
MIRNA MARIUS
Legitimatie Nr. 16441
Valabil 2018
Specialitatea: FI, EP
AN. VAB.

SOCIETATEA
CJ
NEOCONSULT
VALUATION
SRL
OF ROZESTI
8541016

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.

85

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Data inspecției	22.03.2018
Data evaluării	02.04.2018
Tipul proprietății	TEREN LIBER INTRAVILAN (CURTE)
Adresa proprietății	Str. Constanța, nr. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Descriere juridică - conform CF	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curte”. Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 620 mp, conform extrasului CF nr.324548 eliberat la data de 18.07.2017 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă). Dispunerea parcelei se regăsește în anexe.
Utilizarea preconizată a amplasamentului	<p>Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona ZCP_M1 – zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic, a se vedea mai jos imaginea:</p>  <p>Sursa: http://www.primariaclujnapoca.ro</p> <p>Conform certificatului de urbanism cu nr. 5714 din 24.11.2017 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă), valabil la data prezentei evaluări, terenul nu îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat constructibil.</p> <p>Prin urmare, preconizăm că se va menține în continuare utilizarea curentă, cea de teren curte.</p>
Cea mai bună utilizare	Teren - curte
Descrierea zonei și a amplasamentului	<p>Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral. Structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Regimul de construire este neuniform, cu parcelar inegal și cu o organizare urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament – conform Certificatului de Urbanism nr.5714 din 24.11.2017. În zonă sunt amplasate construcții vechi din anii 1930-1970 și construcții noi ce țin cont de caracterul istoric al zonei, case cu regimul de înălțime maxim (1-3S)+P+4E:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în zonă centrală, pe strada Constanța nr. 7, conform Extrasului de Carte Funciară. ▪ Destinația zonei: zonă construită protejată - zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Amplasarea terenului în zona centrală, în imediata vecinătate a Pieței Mihai Viteaz, Casei de Asigurări de Sănătate și la 250 m de Piața Avram Iancu, pe Str. Constanța, nr. 7, zonă matură, dezvoltată, fiind bine localizată, departe de sursele poluante industriale.

Pentru terenul evaluat există restricții de construire: conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție, astfel o parcelă considerată construibilă trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELEI: (în conformanță cu Regulamentul de urbanism)

- Se consideră construibila parcelă care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - o să aibă front la stradă
 - o lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - o suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
 - o să aibă formă regulată
- Prin excepție, în cazul parcelelor în înălțea urbană existente ce nu îndeplinesc condițiile enunțate mai sus, se va elabora un FUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentei regulămeni privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor.
- Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor:
 - o Parcelarul este proiectat, în anumite cazuri pot fi exceptate operațiuni de comasare a parcelelor, dacă parcelă rezultată îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - o să aibă front la stradă
 - o lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m
 - o să aibă formă regulată

Utilizările admise sunt: "imobile locuire colectivă, administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public. Spre spațiile publice, apartamentele de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie"

Art. 4. UTILIZĂRI ADMISE:

Structură funcțională mixtă incluzând locuințe colective, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism - în conformitate cu lista activităților / activităților corespunzătoare acestei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

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

Instalații exteriore (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare

Garaje colective (semipublice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spațiile unui tract dedicat altor funcțiuni)

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 auto și pietonal

Activități de tip terțiar și locațiilor desășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implică o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietarii/ocupanți, cu următoarele condiții:

o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

o să implice maximum 5 persoane

o să aibă acces public limitat (ocasional)

o să nu producă poluare sonoră, chimică sau vizuală

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

Utilizările interzise sunt: "Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare en gros și de materiale refofosibile, comerț en gros, comerț în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall, comerț și alimentație publică practicate prin vitrine, garaje în clădiri independente amplasate în interiorul parcelelor, ansambluri monofuncționale rezidențiale, locuire de tip individual, construcții provizorii, instalații montate pe fațade, reparații capitale și de restructurare, publicitate comercială, lucrări de terasamente și sistematizare verticală".

	<p>Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:</p> <p>Activități / servicii de tip industrial sau cuasindustrial - poluante de orice natură, cu -țsu tehnologie nouă inecumode prin traficul general.</p> <p>Depozitare en gros.</p> <p>Depozitare de materiale re folosibile.</p> <p>Comerț en gros.</p> <p>Comerț en detaliu în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.</p> <p>Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.</p> <p>Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.</p> <p>Elemente supraeterean independente a/c infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.</p> <p>Ansambluri neofuncționale rezidențiale.</p> <p>Locuințe de tip individual.</p> <p>Construcții provizorii de orice natură</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.</p> <p>Reparația capitale, restructurarea, amplificarea (măsurdarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazițare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.</p> <p>Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcare / acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.</p> <p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajarea din spațiile publice sau de pe parcelele edilitate.</p>
	<p>Ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil dpdv legal, conform certificatului de urbanism, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru suprafața de 620 mp este cea de teren cu destinație curte.</p>
Acces:	<p>Accesul auto și pietonal este facil, se realizează direct din Str. Constanța, nr. 7, parcela regăsindu-se la intersecția dintre străzile Constanța și Nicolae Bălcescu. Str. Constanța, este o arteră circulantă, asfaltată și sistematizată superior.</p> <p>Regimul juridic al drumului de acces - Str. Constanța este drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.</p> <p>Accesul pe parcelă se realizează peste teren cu clădire conform plan amplasament anexat. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul dispune de acces neîngrădit.</p>
Abordări în evaluare:	<p>Abordare prin piață - metoda comparațiilor de piață (pentru suprafața de teren totală formată din teren curte și teren aferent imobilului - 1250 mp)</p> <p>Tehnica extracției (pentru suprafața de teren aferentă clădirii) - 630 mp</p> <p>Abordare prin piață - metoda comparațiilor de piață (pentru suprafața de teren curte - 620 mp)</p>

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

Obiectiv	Valoare (lei/mp)	Valoare (lei)	Valoare (ron)	Abordări în evaluare
Total teren curte- 620 mp	241	149,628	676,488	Abordarea prin piață
Total teren - 1250 mp	675	843,800	3,927,720	Abordarea prin piață
Teren considerat aferent clădirii - 630 mp	1,120	705,490	3,283,916	Tehnica extracției
Total teren curte - 620 mp (afiat în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca)	223	138,310	643,805	Diferența dintre valoarea rezultată pentru întreaga suprafață de teren și valoarea rezultată pentru terenul aferent clădirii

VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ

$$V_{\text{justă}} = 138.310 \text{ euro echivalent } 643.805 \text{ lei}$$

Rezultat obținut în urma aplicării metodologiei prezentate mai sus

Curs de schimb, valutar la data evaluării (lei/EUR - curs BNR)	4,6548
--	--------

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

ef

- ✓ 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 4,6548 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

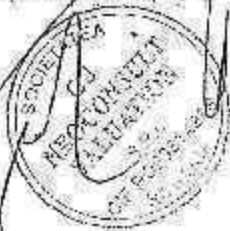
S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Prin:

Marius ȘUFANĂ, MAA
 Evaluator acreditat ANEVAR
 Evaluator autorizat ANEVAR EPSUFANA MARIUS



NEOCONSULT



Declarația evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	3
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	10
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.3 SCOPUL EVALUĂRII	10
1.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE, IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII, IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	11
1.5 TIPUL VALORII	12
1.6 DATA INSPECȚIEI, DATA EVALUĂRII, DATA RAPORTULUI	12
1.7 MONEDA RAPORTULUI	12
1.8 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII, NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 12	
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.10 RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
1.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016	17
1.12 DESCRIEREA RAPORTULUI	18
2 PREZENTAREA DATELOR	19
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DESCRIEREA JURIDICĂ	19
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VICINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	20
2.3 INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT	22
2.4 DATE PRIVIND IMPOZITILE ȘI TAXILE	25
2.5 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE	255
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	26
3.1 GENERALITĂȚI	26
3.2 DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIETEI SPECIFICE	30
3.3 CEREREA, OFERTA COMPETITIVĂ, ECHILIBRUL PIETEI	32
4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	34
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	34

101

4.2	EVALUAREA TERENULUI	35
4.3	OPINIA EVALUATORULUI	50
5	ANEXE	52

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Semnatarii acestui raport:

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

Cele prezentate mai sus sunt declarații ale evaluatorului și sunt susținute prin elaborarea prezentului raport.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

1.3 Scopul evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea justă a proprietății analizate, în scopul vânzării terenului. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

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

În cadrul raportului s-a evaluat dreptul de proprietate ceptinal proprietarului: Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea operativă a Consiliului Local mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, asupra proprietății imobiliare analizate. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neatăcut de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curte”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă un o parceală de teren în suprafață totală de 620 mp, conform extrasului CF nr.324548, nr.topo 50531/2, elibera: la data de 18.07.2017 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexa). Conform extrasului CF proprietatea este liberă de sarcini.

IMBUNAVANTIREA
1005340531

Carte Funciara Nr. 324548 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca
Nr. 123479
Zila 18
Luna 07
Anul 2017

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

ANEXA

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

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 5061

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
1A1	Topo 50531/2	620	

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorii autorizați Marius Șufană și Monika Iacob, împreună cu reprezentantul solicitantului d-na Ștefania Cucerariu.

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 22.03.2018 cenumită în continuare data inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea imobiliară, și s-a verificat dacă situația juridică regăsită în documentele legale coincide cu cea reală, constatăată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, a proprietății imobiliare analizate, la 02.04.2018 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în aprilie 2018, 03.04.2018 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 – 4,6548 lei / 1 euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
 - o Extras de carte funciară
 - o Plan de amplasament și deimitare a imobilului

o Certificat de Urbanism nr.37 /24.11.2017

- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:

o Caracteristici fizice

o Eventuale necorrespondențe între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală

o Istoricul utilizării proprietății

o Funcționalitatea proprietății

- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:

o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a căilor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc

o Baze din mediul online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc

o Publicații de specialitate: Revista Valoarea, studii publicate de companii internaționale specializate în analiza pieței imobiliare

- Analiza informațiilor preluate din baze de date proprii:

o Proprietăți similare evaluate în trecut

o Tranzacții istorice pe piața specifică

o Proprietăți similare expuse pe piață, verificate telefonic

Restricții documentare:

- Am avut la dispoziție extrasul CF nr.3245/8 subscris la data de 18.07.2017 în care este înscrisă suprafața terenului de 620 mp, teren cu destinație teren-curtă.

- Informații cu privire la calitatea utilităților de care dispune amplasamentul evaluat:

Restricțiile din punct de vedere urbanistic au fost preluate din Planul Urbanistic General disponibil pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, iar opinia privind valoarea justă a proprietății imobiliare analizate s-a exprimat în ipoteza în care nu există restricții deosebite generate de calitatea utilităților disponibile.

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

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

108

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afară de cazul în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipozeze speciale

- ✓ La solicitarea clientului s-a estimat valoarea justă a suprafeței totale de 620 mp de teren înscrise în CF nr. 324548
- ✓ Am avut la dispoziție un extras CF nr.324548 din 18.07.2017, Certificatul de Urbanism nr.5714 din 24.11.2017 și Plan de amplasament și delimitare a imobilului. Evaluarea s-a realizat în baza documentelor menționate anterior, considerate parte integrantă a prezentului raport
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea nu este grevată de sarcini lujurice și/sau contractuale.
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este încadrat conform PUG în UTR ZCP_M1 - zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.
- ✓ Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului. Locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentanții proprietarului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- ✓ Terenul este împrejmuit, reprezentând teren curte al unei construcții de tip clădire cu funcțiuni mixte. Delimitarea terenului se poate observa în planul anexat.
- ✓ Conform instrucțiunilor evaluării primite verbal de la solicitanți, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul dispune de acces neîngrădit, regimul juridic al drumului de acces - public, respectiv Str. Constanța.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil, decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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 2018

Evaluatorul prezentului raport este S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizație 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EP), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declarația în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizate, 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 solicitanților 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 40C „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 are încheietă asigurarea de răspundere profesională. NEOCONSULT VALUATION are încheietă asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.;

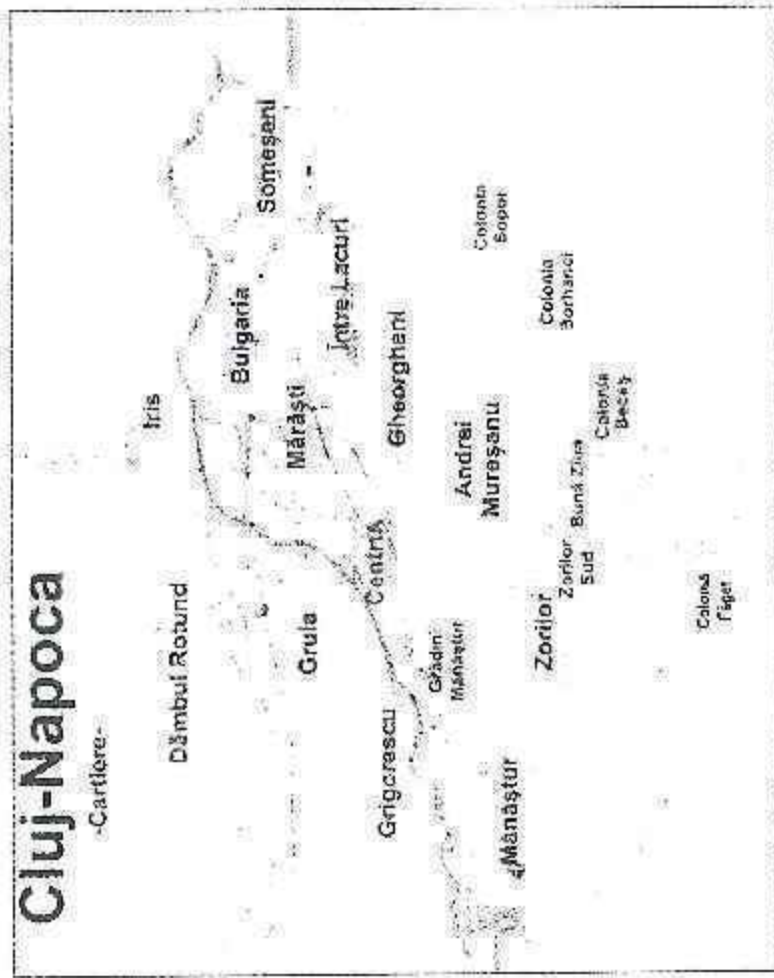
Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

1.12 Descrierea raportului

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

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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



- Municipiul Cluj-Napoca este unul din marile orașe din România, recunoscut ca fiind unul dintre cele mai importante centre academice, culturale și industriale din România. Orașul este situat în centrul Transilvaniei și are conexiuni cu mari orașe din România și din Europa, atât pe șosea, feroviar cât și prin intermediul aeroportului din Cluj-Napoca.
- În ultimii ani, în municipiul Cluj-Napoca au fost atrași un număr tot mai mare de locuitori datorită dezvoltării economice accentuate a municipiului. Numărul mare de investitori străini care au deschis filiale în Cluj-Napoca au atras specialiști din zone limitrofe a județului Cluj și nu numai. Având în

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

- Este cel mai important centru economic, social și cultural din Transilvania, păstrându-și aceste caracteristici de-a lungul istoriei, aspect datorat următoarelor puncte tari ale acestuia: Este situat în zona centrală a Transilvaniei având acces la magistrala feroviară 300 București-Oradea, la drumurile europene E60, E81, la Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj. De asemenea, este un important centru universitar al regiunii. Acest aspect este evidențiat de resursele culturale, educaționale și de cercetare oferite de universități de prestigiu precum Universitatea Babeș-Bolyai, Universitatea Tehnică, Universitatea de Medicină și Farmacie Dispune de forță de muncă înalt calificată;

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

- Sectoarele economice dominante în municipiul Cluj-Napoca sunt reprezentate de Comerț și Servicii. Astfel ocupă primul loc în topul entităților economice clujene ca pondere a cifrei de afaceri și locul doi ca pondere a numărului de companii. Sectorul Servicii ocupă locul doi în funcție de ponderea cifrei de afaceri și primul loc în funcție de ponderea numărului de companii. Această pondere se datorează în principal fluxului masiv de investiții autohtone și străine din municipiul Cluj-Napoca în ultimii zece ani în domeniul precum cel bancar, auto, IT, telecomunicații, comerț cu amănuntul și cu ridicata etc.

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

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

- Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupată activitatea de producție, sunt: zona Someșeni, Zona Iris (B-dul Muncii), P-1a I Mai și Aparnida-Sănnicoară, zona industrială Baciu și parcul industrial Tatarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tatarom II Ice găzduiește compania americană Emerson) și Tatarom III (ce reprezintă punctul de lucru pentru companiile De Longhi, Bosch, Karl Heinz Dietrich și Imperial – parc fotovoltaic) dezvoltate și administrate de Consiliul Județean Cluj, la care se adaugă zona Florești – Gilău ce reprezintă un punct de interes pentru mică 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 cafele, restaurante, servicii sau retailerii din segmentul outlet;/secon hand. Cea mai căutată stradă este strada Memorandumului unde chiria este peste media zonei ultracentrale. Aici operează companii din domeniul farmaceutic, magazine cu produse de parfimație, magazine de haine și încălțăminte destinate persoanelor cu venituri medii și mari.

Terenul analizat în cadrul acestui raport se află în zonă centrală, pe str. Corstanța, nr. 7, în imediata vecinătate a Pieței Mihai Viteazu, Casei de Asigurări de Sănătate și la 250 m de Piața Avram Iancu, pe Str. Constanța, nr. 7, zonă matură, dezvoltată, fiind bine localizată, departe de sursele poluante industriale.

Destinația zonei: zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic. Structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixaj, între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locurile de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Regimul de construire este neuniform, cu parțiar inegal și cu o organizare urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament-conform Certificatului de Urbanism nr.5714 din 24.11.2017

2. REGIMUL ECONOMIC

2.1. DESTINAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI

DESTINAȚIA ZONEI: zonă construită protejată; zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

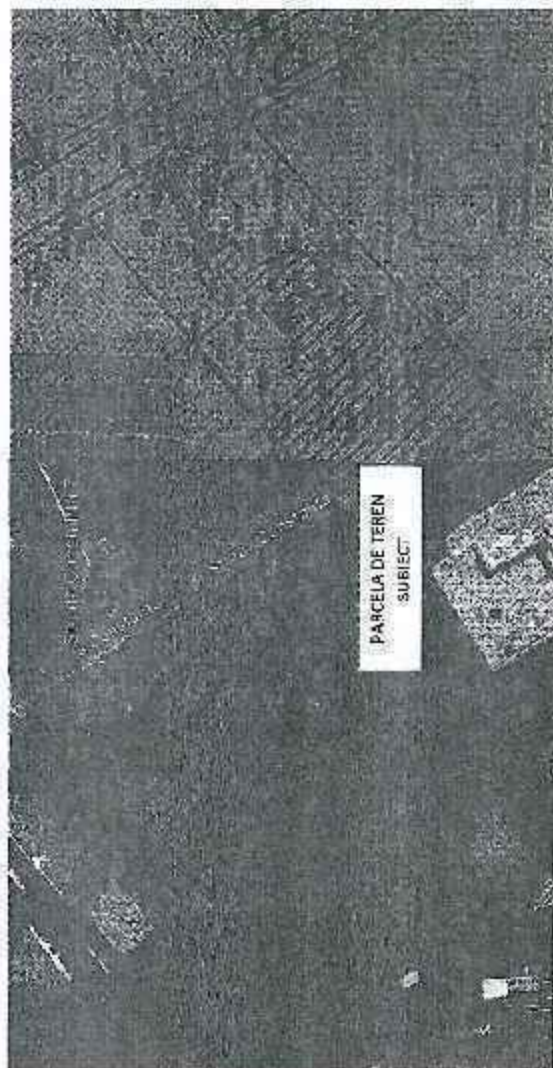
Zonă cu funcționalitate mixtă de tip subcentru dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație și convergență spre centrul urban (în general: trasee istorice). În secolul al XIX-lea și dezvoltată în jurul unor instituții publice și culturale de tip colectiv (școli de a doua handă) și secolul al XIX-lea.

Zona se caracterizează printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentru, caracterizată de mixaj între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locurile de tip colectiv multifuncționale, însoțite de activități publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Terenul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formelor și caracterului urbanismului care duce la două tipuri de construcții: cele din perioada interbelică și cele din perioada postbelică. În perioada interbelică, construcțiile sunt caracterizate de un regim de construire închis, cu acces public și cu o organizare urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim înclinat de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișă situată la o înălțime de aproximativ 47 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Este o zonă construită protejată istoric, clasată individual în Lista Monumentelor Istorice.

2.3 Informații despre amplasament

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



Amplasamentul evaluat este format dintr-o parcelă ce teren de 620 mp, a cărei descriere juridică a fost prezentată în capitolul 2.1.

Bilanțul suprafețelor luate în calcul:

Suprafață totală teren (mp) din care:	1250
Suprafață curte aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca	620
Suprafață considerată aferentă clădirii (mp)	630

Notă:

- Suprafață totală teren aferent curte aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, a fost preluată din extrasul de carte funciară pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă.
- Suprafață aferentă clădirii a fost estimată de evaluator cu ajutorul site-ului: <https://www.google.ro/maps>, a se vedea mai jos:

- ✓ fără expunere la pericole înundații, alunecări de teren
- ✓ Conform PUG amplasamentul analizat este situat în UTR ZCP_M1 – zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacență principalelor artere de trafic
- ✓ Restricții legale: parcele comune PCT=60%, C.JT=2,2

2.4 Date privind impozitele și taxele

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

2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

11/10

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. Analize de piață investighează relațiile dintre cerere și oferta competitivă a proprietății imobiliare într-o piață definită.

Evaluatorii în considerare analiza de piață pe două nivele:

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

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

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

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

Aspecte generale

Situația economică din România anulului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post-criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, o ață forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentei fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari. Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro.

O altă tendință, migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tipul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

În 2018, cererea chirișilor pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Expertii în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noi poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor.

În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber: mei mult spațiu de locotență, precum cinema și terenuri de joacă pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial. Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

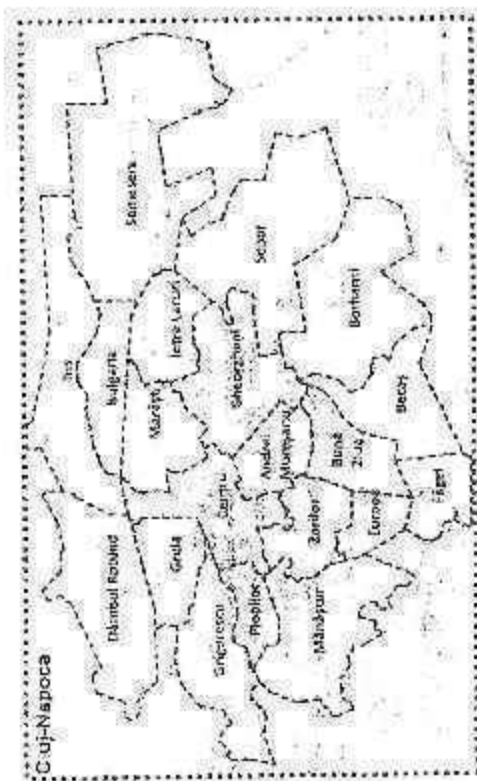
În 2018 se așteptă să fie livrate în piață proiecte de mare anvergură, atât în Bucu rești, cât și în marile centre economice - Cluj, Timișoara, Iași și Brașov - astfel că 2018 poate depăși anul 2008 ca volume de unități noi locative. Bucureștiul rămâne cel mai interesant pol de dezvoltare ca volume în rezidenția și comercial, deși în ultimii 2 ani nu a avut cele mai mari creșteri procentuale la nivel național. Piața cea mai scumpă și cu cea mai mare creștere procentuală este reprezentată de Cluj - singura, uneori preferită în segmentul cu ajuns la nivelul lui 2008. Urmează apoi Timișoara și Constanța, Brașov și Iași, însă sunt și creșteri de sub 200.000 de locuri care, având industrii locale în creștere, devin tot mai interesante: Oradea, Sibiu sau chiar Alba Iulia.

Menționăm și că, în prezent, cea mai mare valoare de piață pe segmentul rezidențial se înregistrează în Cluj-Napoca, atât potrivit rapoartelor de piață realizate pe baza prețurilor afisate, cât și din datele evaluatorilor. Potrivit Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, în Cluj-Napoca apartamentele sunt evaluate la 1.272 de euro pe metru pătrat, în timp ce în București valoarea este 1.114 de euro pe metru pătrat. În Capitală, cele mai scumpe proprietăți rezidențiale sunt în sectorul 1, cu o valoare medie de 1.417 euro/ mp. În Cluj-Napoca, cele mai multe tranzacții cu apartamente se fac cu plata cash, și nu prin credit bancar.

Piața rezidențială la nivelul Municipiului Cluj-Napoca:

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

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



În prezent, Clujul experimentează o creștere semnificativă a prețului proprietăților imobiliare pe segmentul rezidențial. După un studiu al imobiliare.ro, în anul 2017, prețurile au crescut cu cca 16,84% față de 2016, cu previziuni de păstrare a trendului ascendent și pe parcursul anului 2018.

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 faptul că în Cluj vî în fiecare an zeci de mii de studenți, români și străini, iar unii dintre aceștia doresc să investească în cumpărarea unor apartamente, pentru că doresc să se stabilească în oraș la finalul studiilor. 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. Mediu 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 casa. Au contat și relansarea creditării, precum și creșterea economică înregistrată în ultimii ani. Toți acești factori au pus presiune pe prețuri.

Creșterea prețurilor a dus la relansarea poftei construcțiilor lor.

Tendința: specialiștii spun că Județul Cluj ocupă un loc fruntaș la acordarea de credite pentru cumpărarea de locuințe. Clujul deține prima poziție și în ce privește clasamentul celor mai mari societăți comerciale la 12 luni, urmat de Iași și Constanța. Capitala consemnând cea mai mică marjă anuală de creștere a prețurilor, respectiv aproximativ 10%. Potrivit analizelor 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.

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

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

În prezent, achizițiile masive de terenuri realizate în vederea extinderii de către marii retaileri alimentari și de bricolaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de rezidențial. Piața terenurilor s-a deblocat 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 mijlocii, încheiate sub pragul de 1 milion euro, care implică investitori oportuniști. S-a intensificat activitatea de prospectare a pieței, tendința fiind încurajată de perspectivele bune venite din economie.

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

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

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

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

3.2 Definierea și identificarea pieței specifice

Întrucât nu există în piață oferte de terenuri „curte”, valoarea terenului curte a fost estimată prin diferența dintre valoarea de piață a terenului întreg și proprietății teren în suprafață de 1250 mp estimat prin valoarea parcelei de teren aferentă construcției, estimată

prin tehnica extracției. Astfel piața specifică proprietății analizate este cea a terenurilor intravilane construite din zone similare (abordarea prin piață) și cea a proprietăților compuse din „Teren + casă” care dispun de teren cu un POT (procent de ocupare al terenului) foarte mare (tehnica extracției).

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atributelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analize de piață, se delimitează proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber intravilan (pentru parcela înțreagă de 1250 mp), situate în zone similare de la nivelulul mun. loc. Cluj Napoca, Juc. Cluj).

Proprietatea subiect este amplasată în zonă centrală pe Str. Constanța, nr. 7.

Zona este mixtă de tip subcentral, cu un regim de construire neuniform, cu parcele inegal și cu o organizare urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament-conform Certificatului de Urbanism nr.5714 din 24.11.2017. În zonă sunt amplasate construcții vechi din anii 1930-1970 și construcții noi ce țin cont de caracterul istoric al zonei case cu regimul de înălțime maxim (1-3S)+P+4E.

- A fost selectate comparabile, terenuri cu destinație similară, situate în zona de amplasare a proprietății evaluate precum și în zone asimilabile - reprezentând tranzații aferente anilor anteriori;
- Fiind o proprietate atipică, având în vedere încadrarea conf. PUG în UTR ZC₁_M1, într-o zonă mixtă, este dificil de găsit proprietăți comparabile similare și relevante, de aceea s-au căutat tranzații cu terenuri cu încadrarea similară.
- A fost selectat un număr de oferte / tranzații din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Identificarea pieței imobiliare a proprietății subiect:

- ✓ Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltare mixtă cu regim mediu de înălțime, oraș cu economie activă, teren destinație curte amplasat în spatele unei construcții de tip clădire cu funcțiuni mixte, formă asimilabilă poligon neregulat;
- ✓ Aria imobiliară: urbană - zonă centrală și alte zone asimilabile;
- ✓ Proprietăți comparabile: terenuri libere de suprafață similară, cu destinație curte și / sau prelabile pentru dezvoltări imobiliare cu regim de înălțime

și coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus;

3.3 Cererea. Oferta competitivă. Echilibrul pieței

Cererea

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

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

În cazul proprietății analizate, cererea solvabilă este relativ scăzută pe piața specifică – segmentul de potențiali cumpărători interesați de cumpărarea unei astfel de proprietăți fiind redusă, reprezentată de proprietarii de locuințe din zona de amplasare, segment limitat între participanți pe piață.

Oferta competitivă

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar.

Identificarea ofertei proprietăților competitive comparabile/asimilabile proprietății subiect:

- ✓ Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil): oferte puține, grațul de ocupare al terenului în zona proprietății subiect fiind ridicat;
- ✓ Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat): a se vedea Anexa – Extras din analiza de piață, unde sunt prezentate selecții cu comparabilitate corespunzătoare;
- ✓ Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări: există posibilități diverse de finanțare din partea instituțiilor financiare;
- ✓ Impactul standardelor de construcție, al reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor: reglementări favorabile în zona subiect pentru dezvoltarea de tipul celui subiect, conform cu dezvoltarea urbanistică a zonei;

- ✓ Ofertele variază în funcție de localizare, dimensiune, restricțiile de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, gaz, apă - canalizare la limita proprietății sau posibilitățile de racordare la acestea, forma, accesul, zgomot și pietonaj și vecinătățile.

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

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

Echilibrul pieței

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării datelor, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacțiile realizate în ultima perioadă. Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor, precum și nivelurile de percepție pentru diferite 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 CURTE	Prețuri de tranzacționare leu/mpl
	200-300
TEREN LIBER CONSTRUIBIL	800-1000

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

Aceste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

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

4.2 Evaluarea terenului

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

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

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

Abordarea prin piață - Comparația directă TEREN CURTE

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru 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 unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zone cu profil similar.

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

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

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

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

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

Am estimat o valoare justă pentru suprafața totală de 620 mp.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri comparabile		
			A	B	C
0	Tipul comparabile		tranzacție	tranzacție	tranzacție
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	0	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței	prezent	Aug-17	Apr-14	Sep-13
6	Localizare (sectel):	mun. Cluj-Napoca, str. Constanța, nr. 7, jud Cluj	str. Emil Racoviță nr. 20	str. Plebești nr. 9	str. Someșului nr. 20

Report evaluarea teren liber (curte)

7	Caracteristici fizice					
	Suprafata (ms):	620	117	616	161	
	Forma raport front / adancime:	poligon neregular	poligon	dreptunghiular	corectunghiular	
	Front strada - aprox:	fara front la strada	faca front la strada	1's	1's	
	Topografie	plan	plan	plan	plan	
8	Utilitati (e.e. / ape / canalizare / gaz metan / termoficare / altel)	da / da / da / da / nu / nu la front	da / da / da / da / nu / nu	da / ca / da / ca / nu / nu	da / da / ca / da / nu / nu	
9	Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta	
10	Cea mai buna utilizare:	teren curte	teren curte	teren curte	teren curte	
	Pret total (E.JRD)		26,000	149,032	43,470	
	Pret / mp (EURO)		222	242	270	

Carila de comparatii este urmatoarea :

Elementul de COMPARABILITATE	Elementul de COMPARABILITATE	Elementul de COMPARABILITATE	Elementul de COMPARABILITATE
Identificare	Proiectat / construit	Comercial /	Comercial /
Data	2006 /	2006 /	2006 /
Suprafata (mp)	20	117	161
PRET VANZARE EUR		26,000	149,032
Pret / mp (vanzare EUR/mp) - criteriul de comparabilitate		222	270
TIP COMPARABILITATE		comercial	comercial
Tip tranzactie	tranzactie	tranzactie	tranzactie
Alustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%
Alustare totala pentru tipul comparabil, el	0.00	0.00	0.00

Raport evaluare teren liber (curte)

			222,22	241,94	270,00
1. DREPTUL DE PROPRIETATE					
Preț de vânzare ajustat:					
Drepturi de proprietate transmise					
fara restrictii		fara restrictii		fara restrictii	
0		0		0	
Ajustare unitară sau procentuală					
€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00	
Ajustare totală pentru Restrictii de arboriziere					
€ 222,22		€ 241,94		€ 270,00	
Preț ajustat (EJR/mp)					
2. RESTRICTII LEGALE					
Restrictii legale - coeficient urbanistic					
0%		similare		similare	
Ajustare unitară sau procentuală					
0%		0%		0%	
Ajustare totală pentru Restrictii legale - coeficient					
€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00	
Preț ajustat (EUR/mp)					
€ 222,22		€ 241,94		€ 270,00	
3. CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare					
normale		similare		similare	
Ajustare unitară sau procentuală					
€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00	
Ajustare totală pentru finanțare					
€ 222,22		€ 241,94		€ 270,00	
Preț ajustat (EJR/mp)					
4. CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare					
normale		normale		normale	
Ajustare unitară sau procentuală					
€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00	
Ajustare totală pentru condiții de vânzare					
€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00	

Raport evaluare teren liber (curte)

Preț ajustat (EUR/mp)		€ 222,22	€ 241,94	€ 270,00
5. CONDIȚII DE PIATĂ				
Condiții ale pieței		Prezent	Ap-14	Sep-13
Ajustare unitară sau procentuală		0%	5%	5%
Ajustare totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 12,10	€ 13,50
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 222,22	€ 254,04	€ 283,50
6. LOCALIZARE				
Localizare		Mun. Cluj-Napoca, str.	str. P.olestilor, 9	str. Samesului nr. 20
Ajustare unitară sau procentuală		20%	0%	0%
Ajustare totală pentru localizare		€ 44,44	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 266,66	€ 254,04	€ 283,50
7. CARACTERISTICI FIZICE				
Mărimi și dimensiuni și formă		€ 20 mp, poligon neregulat	416 mp, dreptunghiular	161 mp, dreptunghiular
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	0%	-10%
Ajustare totală pentru formă și dimensiuni		-€ 26,67	€ 0,00	-€ 28,35
Front stradal - deschidere la fațadă		fără front la stradă	1 fs	1 fs
Ajustare unitară sau procentuală		0%	-5%	-5%
Ajustare totală pentru front stradal		€ 0,00	€ 12,70	-€ 14,18
Topografie		plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%

	Ajustare totală pentru topografie / plus / minus	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
	Pret ajustat (€/mp)	€ 240.00	€ 241.34	€ 240.98	
8. UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (encl./ apă / canalizare / gaz metan / termoficare / da / da / da / da / nu / nu / nu / nu / da / da / da / ca / nu / nu	0%	0%	0%	
	Ajustare unitară sau procentuală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
	Ajustare totală pentru utilități disponibile	€ 240.00	€ 241.34	€ 240.98	
	Pret ajustat (€/mp)				
9. ZONAREA					
	Zonarea - destinația legală permisă	mixtă	mixtă	mixtă	
	Ajustare unitară sau procentuală	0.0%	0.0%	0.0%	
	Ajustare totală pentru zonare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
	Pret ajustat (€/mp)	€ 240.00	€ 241.34	€ 240.98	
10. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	teren curte	teren curte	teren curte	
	Ajustare unitară sau procentuală	0.0%	0.0%	0.0%	
	Ajustare totală pentru cea mai bună utilizare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
	Pret ajustat	€ 240.00	€ 241.34	€ 240.98	
	Pret ajustat (€/mp)	€ 240	€ 241	€ 240	
	Ajustare totală (în %)	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
	Ajustare totală (în %)	0%	0%	0%	

Ajustare totală brută	Absolut		Procentual	
	€	%	€	%
Scutirea de impozit	6.711	32%	6.711	32%
Impozit	24.80	10%	24.80	10%
Total	13.191	22%	13.191	22%

Tipul de ajustare	Valoare estimată (EUR)	Tipul de ajustare	Valoare estimată (EUR)
Scutirea de impozit	6.711	Impozit	24.80
Impozit	24.80	Scutirea de impozit	6.711
Total	13.191	Total	13.191

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei – nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele sunt tranzacții de terenuri cu destinația de curte aflate în proprietatea Statului Român.
- Pentru drepturi de proprietate transmise – nu au fost necesare ajustări
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de piață: Comparabilele 2 și 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de cca. 5%, fiind tranzacții aferente anilor 2013-2014, procent rezultat din analiza pieței imobiliare la final de an 2017 la nivelul mun. Cuj-Napoca și a localităților limitrofe. Comparabila 1 nu a necesitat ajustări, fiind tranzacție de dată recentă.
- Pentru localizare:

- o Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv cu 20% fiind situată într-o zonă semicentrală, zonă considerată mai puțin atractivă ca cea a proprietății subiect
- Caracteristici fizice- mărimi (dimensionale) și formă:
 - o S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilelor A și C, datorată suprafeței de teren mai mici în comparație cu proprietatea subiect;
 - Caracteristici fizice- front stradal/formă:
 - o S-a aplicat o ajustare negativă de 5% comparabilelor B și C, accesul având front direct la drum acces față de subiect care este teren cu formă neregulată și fără front direct la drum acces.
 - Caracteristici fizice- topografie: nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele fiind terenuri plane.
 - Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări.
 - Zonarea: nu au fost necesare ajustări.
 - Cea mai bună utilizare : nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabil B deoarece terenul B1-au fost aduse cele mai puține ajustări la ustarea brută procentuală cea mai mică, având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de 149.628 EURO (696.488 RON).

Abordarea prin piață - Comparația directă, TEREN AFERENT ÎN TREG AMPLASAMENTI

Am estimat o valoare justă pentru suprafața totală de 1250 mp.

Metodologia de evaluare a presupus evaluarea întregii parcele de teren cu construcție, adică aproximativ 1250 mp și alocându-se ulterior valoarea de piață pe suprafața de teren evaluată conform extrasului CF, de 620 mp.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Report evaluare teren liber (curte)

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	A			B			C		
			ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
0	Tioul comparabil		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii locale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	mun. Cluj-Napoca, str. Constantin, nr. 7, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Gh. Lazăr, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Constantin, nr. 7, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Gh. Lazăr, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Constantin, nr. 7, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Gh. Lazăr, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Constantin, nr. 7, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Gh. Lazăr, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Constantin, nr. 7, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Gh. Lazăr, jud. Cluj
7	Caracteristici fizice										
	Suprafața (mpl):	1.230	490	1.230	558	490	558	490	558	490	558
	Forma, raport front / adancime:	neregulată	regulată	neregulată	neregulată	regulată	neregulată	regulată	neregulată	regulată	neregulată
	Front stradal - aprox.:	fără front la stradă - fără acces auto	1 fs-17 m. - cu acces auto	fără front la stradă - fără acces auto	2 fs-20 m/15 m. - cu acces auto	1 fs-17 m. - cu acces auto	2 fs-20 m/15 m. - cu acces auto	fără front la stradă - fără acces auto	2 fs-16 m. - cu acces auto	fără front la stradă - fără acces auto	2 fs-16 m. - cu acces auto
	Tocografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (el / apa / canalizare / gaz metan)	ca / da / da / da	da / da / da / da	ca / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	ca / da / da / da	ca / da / da / da	ca / da / da / da	ca / da / da / da
9	Zonare:	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial
	Pret total (EURO)		599.000		550.000		599.000		800.000		800.000
	Pret / mp (EURO)		868		868		868		868		868

Grila de comparații este următoarea :

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiectivă	Comparabilul A	Comparabilul B	Comparabilul C
Identificare proprietate:	mun. Cluj-Napoca, str. Constantin, nr. 7, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Gh. Lazăr, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Arghezi, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, zona str. Horea, jud. Cluj
Suprafața (mpl)	1.230	490	558	960
PREȚ/VÂNZARE (EUR)	599.000	599.000	550.000	800.000

Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriu de comparație:	€ 568.12	€ 985.66	€ 833.33
TIP COMPARABILA			
Tip comparabilă	oferită	oferită	oferită
Ajustare unitară sau procentuală	-10%	-15%	-10%
Ajustare totală	-86.81	-147.85	-83.33
Preț de vânzare ajustat	781.31	837.81	750.00
DREPTUL DE PROPRIETATE			
Drepturi de proprietate transmise	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)	€ 781.31	€ 837.81	€ 750.00
RESTRICTII LEGALE			
Restricții legale - coeficienti urbanistici	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 781.31	€ 837.81	€ 750.00
CONDIȚII DE FINANȚARE			
Condiții de finanțare	normale	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 781.31	€ 837.81	€ 750.00
CONDIȚII DE VÂNZARE			
Condiții de vânzare	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 781.31	€ 837.81	€ 750.00
CONDIȚII DE PIATĂ			
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 781.31	€ 837.81	€ 750.00
LOCALIZARE			
Localizare	mun. Cluj-Napoca, str. Constantin, nr. 7, jud Cluj	mun. Cluj-Napoca, str. Argeș/str. Paris, jud. Cluj	mun. Cluj-Napoca, zona str. Horca, jud. Cluj

Raport evaluare teren liber (curtic)

Ajustare unitară sau procentuală		5%	0%	
Ajustare totală		€ 39.07	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 820.38	€ 837.81	€ 750.00
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	1,250	690	558	960
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	0%
Ajustare totală		-€ 82.04	-€ 81.78	€ 0.00
Forma, raport dimensiuni, front la strada-țără acces auto	neregulată, fără front la stradă-țără acces auto	regulată, 1 fs-17 ml-cu acces auto	neregulată, 2 fs-20 ml/15 ml-cu acces auto	regulată, 2 fs-16 ml-cu acces auto
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Ajustare totală		-€ 82.04	-€ 83.78	-€ 75.00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 656	€ 670	€ 675
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 656.30	€ 670.25	€ 675.00
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 656.30	€ 670.25	€ 675.00
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat [EUR/mp]		€ 656.30	€ 670.25	€ 675.00
Ajustare totală netă				
(absolut)		-€ 125.01	-€ 125.56	-€ 75.00
(procentual)		-16%	-21%	-10%
Ajustare totală brută				
(absolut)		€ 203.4	€ 675.56	€ 75.00
(procentual)		26%	20%	10%

VALOARE DE PIAȚĂ TEREN ÎN UTILIZAREA ACTUALĂ	1,250	mp	Valoarea estimată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei C deoarece terenului C - au fost acuse cele mai multe ajustări la costarea brută procentuală cea mai mică, având în vedere caracteristicile analizate.
	6,675	euro/mp	
	843,800	euro	
	3,927,720	RON	
	4,254E	Curs valutar	
	4/7/2018	Data evaluării	

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei - toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent cuprins între 10% și 15%, pentru oferta, ținându-se cont de disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale preței imobiliare pentru acest tip de proprietate, în localități și condiții similare de atractivitate.
- Pentru drepturi de proprietate transmise - nu au fost necesare ajustări.
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări.
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări.
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări.
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind de calitate recentă.
- Pentru localizare: Comparabila 1 s-a ajustat pozitiv cu 5% pentru localizare în zonă puțin favorabilă față de proprietatea subiect, diferență recunoscută de piață specifică.
- Caracteristici fizice- mărime (dimensiune) și formă: S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilei A și B datorită suprafeței de teren mai mică în comparație cu proprietatea subiect;
- Caracteristici fizice- front stradal: S-a aplicat o ajustare negativă de 10% comparabilei A aceasta având formă asimilabilă regulată și front direct la drum acces, negativă de 10% comparabilei B și C, acestea având dublu front la drum acces;
- Caracteristici fizice- topografie: nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele fiind terenuri plane.
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări.
- Zona: nu au fost necesare ajustări.

➤ Cea mai buna utilizare nu au fost necesare ajustari;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabil C deoarece terenul C i-au fost aduse cele mai puține ajustări lejustarea brută procentuală cea mai mică, având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de 843.800 EURO (3.927.720RON).

Tehnică extracției

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

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

Accastă tehnică s-a utilizat pentru proprietăți din zona studiată, care dispun de un POT (procent de ocupare al terenului) foarte mare.

Tabele de calcul sunt prezentate în cele ce urmează:

Adresa: mun. Cluj-Napoca, str. Argeş, jud. Cluj		
OFERTA 450.000 €		
ajustare oferta tranzactie	-45.000 €	ajustări non-imbilitre (bucătări mobiliare / utilitate)
pret ajustat	402.000 €	
construcții-valoare de nou	259.459,34 €	CIB - cost nou 508 € deprecieri 41%
ajustare deprecieri totale	153.149,05 €	
Valoare teren liber	246.850 €	
teren-suprafata	200 mp	
UNITAR	1.244,25 €	
ajustare o mensiune	-124 €	
	1.120 €	superior
	-10,0%	
VALOARE UNITARĂ TEREN AJUSTAT	1.120 €	

Metodologia:

- s-a luat din piață o proprietate imobiliară compusă din "Teren + casă" cu POT-ul foarte mare
- acesta a fost ajustată pentru ofertă (marja de negociere fiind de 10% - discuții purtate cu ofertanți de proprietăți similare din zona studiată)
- s-a ajustat cu valoarea componentelor non-imbiliare respectiv 3000 euro (1000 euro/bucătărie mobilată și utilată), valoarea estimată de către evaluator conform informațiilor deținute din piață
- s-a estimat costul de înlocuire net al construcției, a se vedea mai jos:

Nota: catalog 1 reprezintă: "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale" aparută la editura IROVA, autor Corneliu Schiopu

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

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

Obiectiv	Valoare leu/mp	Valoare leu	Valoare leu	Abordări în evaluare
Teren considerat aferent clădirii - 630 mp	1,120	705,490	3,283,916	Tehnica extracției

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

Obiectiv	Valoare leu/mp	Valoare leu	Valoare leu	Valoare leu	Abordări în evaluare
Total teren curte- 620 mp	241	149,628	696,488	Abordarea prin piață	
Total teren - 1250 mp	675	843,800	3,927,720	Abordarea prin piață	
Teren considerat aferent clădirii - 630 mp	1,120	705,490	3,283,916	Tehnica extracției	
Total teren curte - 620 mp laflat în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca)	223	138,310	643,805	Diferența dintre valoarea rezultată pentru întreaga suprafață de teren și valoarea rezultată pentru terenul aferent clădirii	

4.3 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, comisia evaluatorilor, referitoare la valoarea justă a proprietății mobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin metodologia prezentată mai sus:

V_{justă} = 138.310 euro echivalent 643.805 lei

Considerențele privind valoarea sunt următoarele:

- Valoarea este fara TVA;
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,6548 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 vânzabilității 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, la nr. de telefon +40 786 130 650



NEOCONSULT



Cu stimă,

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

Prin:

Marius ȘUFANĂ, SAA

Evaluator acreditat ANEVAR EI
Evaluator autorizat ANEVAR EPI



5 ANEXE

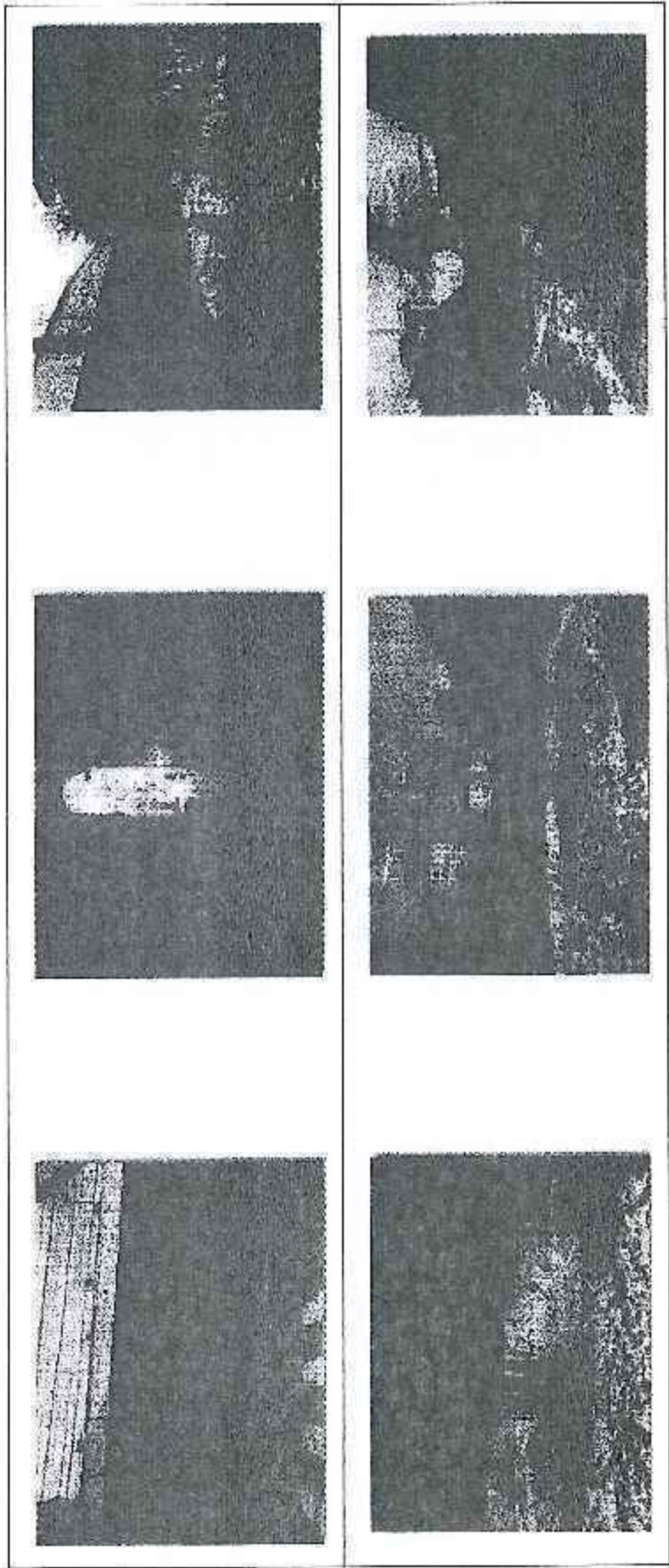
ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

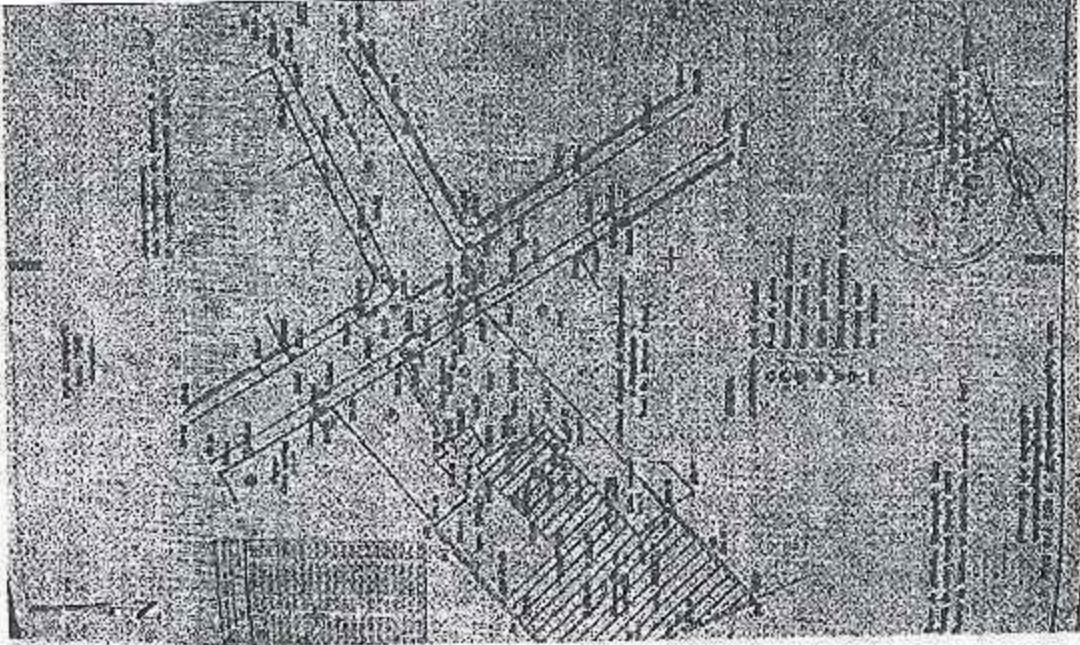
ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATA



146

NEOCONSULT
SRL
Bucuresti, Romania
Tel: +40 21 309 30 30



DECLARAȚIE DE URBANISM

0. Scopul intervenției

Scopul prezentei declarații este evaluarea terenului liber situat în zona de dezvoltare urbană din cartierul nr. 11, sectorul 4, Municipiul București, în vederea realizării unui proiect de amenajare și construcție a unor construcții rezidențiale. Scopul este realizarea unei declarații de urbanism care să permită autorităților competente să emită avizul necesar pentru aprobarea proiectului de amenajare și construcție.

DECLARAȚIE

DECLARAȚIE
Eu, subsemnatul, declar că informațiile furnizate în acest raport sunt corecte și complete și că sunt conștient de consecințele juridice ale prezentei declarații.

REȘTERȘUL DOCUMENT

REȘTERȘUL DOCUMENT
Prezentul raport este un document confidențial și este destinat exclusiv utilizării în scopurile pentru care a fost realizat. Nu trebuie să fie distribuit sau publicat în alt mod decât în scopurile pentru care a fost realizat.

Prezentul raport este un document confidențial și este destinat exclusiv utilizării în scopurile pentru care a fost realizat. Nu trebuie să fie distribuit sau publicat în alt mod decât în scopurile pentru care a fost realizat.

Prezentul raport este un document confidențial și este destinat exclusiv utilizării în scopurile pentru care a fost realizat. Nu trebuie să fie distribuit sau publicat în alt mod decât în scopurile pentru care a fost realizat.

CONDIȚIUNILE PĂRĂȘIRE

CONDIȚIUNILE PĂRĂȘIRE
Prezentul raport este un document confidențial și este destinat exclusiv utilizării în scopurile pentru care a fost realizat. Nu trebuie să fie distribuit sau publicat în alt mod decât în scopurile pentru care a fost realizat.

148

Raport evaluare teren liber (curtel)

după ce s-a hotărât prin hotărârea nr. 10/2014 a Consiliului Local al Municipiului Iași, în cadrul sesiunii nr. 10 din 2014, în baza căreia s-a aprobat planul de zonare urbanistică pentru terenul în discuție...

PREZENTUL RAPORT este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

Conținutul prezentei lucrări este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

REZUMATUL LUCRULUI este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

REZUMATUL LUCRULUI este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

REZUMATUL LUCRULUI este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

REZUMATUL LUCRULUI este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

după ce s-a hotărât prin hotărârea nr. 10/2014 a Consiliului Local al Municipiului Iași, în cadrul sesiunii nr. 10 din 2014, în baza căreia s-a aprobat planul de zonare urbanistică pentru terenul în discuție...

PREZENTUL RAPORT este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

Conținutul prezentei lucrări este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

REZUMATUL LUCRULUI este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

REZUMATUL LUCRULUI este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

REZUMATUL LUCRULUI este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

REZUMATUL LUCRULUI este rezultatul activității de evaluare a terenului în discuție, realizată în baza legii nr. 137/1997 privind evaluarea terenurilor...

... de teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

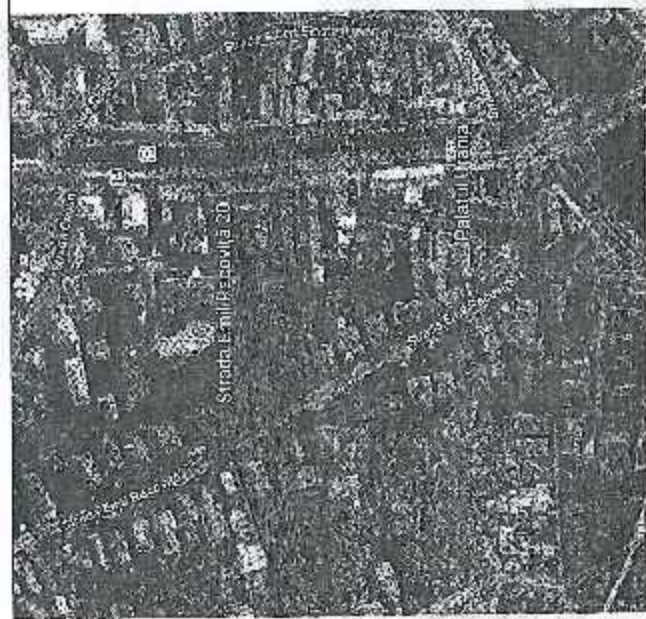
... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

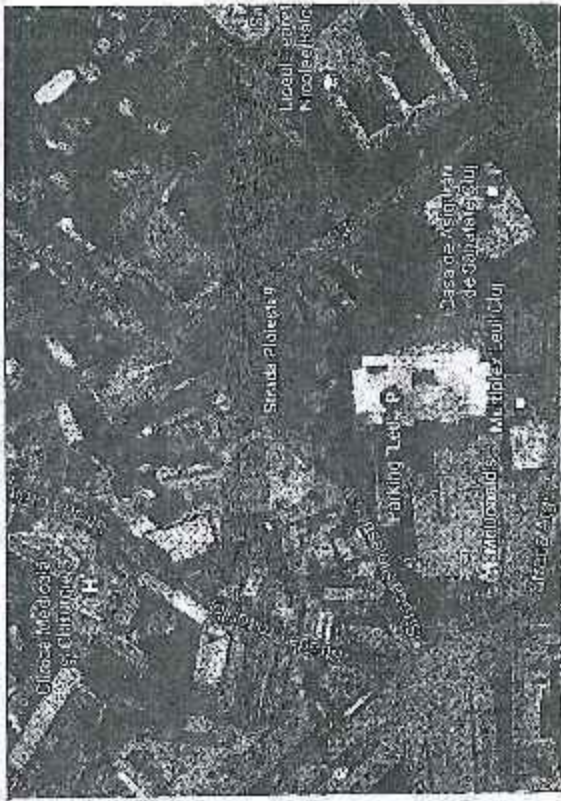
... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

... teren liber situat în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană, în zona de dezvoltare urbană...

Raport evaluare teren liber (curte)



<http://www.primariaciuinapoca.ro/userfiles/files/822.pdf>



[http://www.primariaciuinapoca.ro/userfiles/files/149\(1\).PDF](http://www.primariaciuinapoca.ro/userfiles/files/149(1).PDF)

Comparabila B:

Teren ultracentral Cluj-Napoca 558mp
 550.000 EUR



Statut	Central	Teren construit
Industria	15	588
Comerciu	15	De
Pret negociabil	<input checked="" type="checkbox"/>	Comunicat pe teren

Teren cu vizare ultracentral cluj
 558mp
 Cluj, Cluj-Napoca

Valoarea este de 550.000 EUR
 Descriere: Teren ultracentral în Cluj-Napoca, de 558 mp, în zona de dezvoltare rezidențială și comercială. Terenul este în posesia unui particular și este disponibil pentru vânzare. Terenul este în posesia unui particular și este disponibil pentru vânzare.

<https://lajumate.ro/teren-ultracentral-cluj-napoca-558mp-7535926.html>

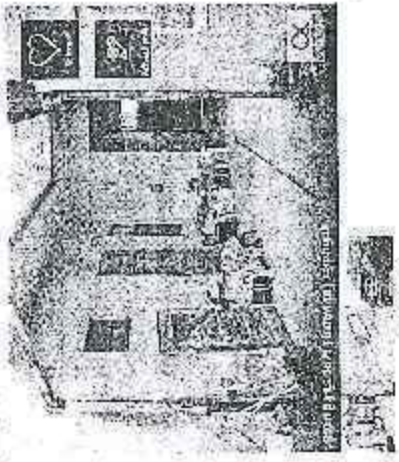
NEOCONSULT VALUATION

156

Comparabila C:

Adresa terenului: **Strada Armata Romaniei nr. 11**
Localitate: **Cluj Napoca**

Suprafata terenului: **1000 m²**
Anul vanzarii: **2018**



Caracteristici

Tipul terenului: **Curte**
Destinatie: **Residential**
Statut juridic: **Proprietate privata**

Statut juridic

Tipul terenului

Destinatie

Statut juridic

Tipul terenului

Destinatie

Statut juridic

Tipul terenului

Destinatie

Statut juridic

Tipul terenului

Destinatie

Statut juridic

Tipul terenului

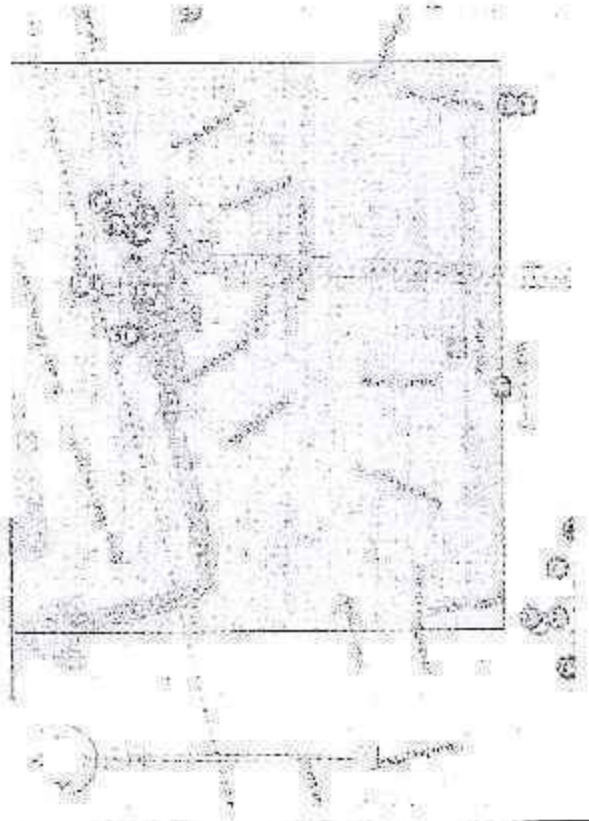
Destinatie

Statut juridic

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/horea/teren-constructii-de-vanzare-X8Q13002>

Localizare și împrejurimi:

Localizare: **Strada Armata Romaniei nr. 11, Cluj Napoca**




157

Alte oferte teren:

Teren de constructii in zona centrala
 Cuprinde zona constructiilor

2.000.000 EUR



140-157.143-458

Ag. LMI sa primim maximile in orasul
 centru progresiv (P.M. - 4.33766204
 E-mail: info@imobiliare.ro

SCRE DETALII

Detalii:

Terenul este in zona centrala a orasului, este situat in zona centrala a orasului, este situat in zona centrala a orasului, este situat in zona centrala a orasului.

Caracteristici:

Suprafata teren	2.000 m ²	4.33766204
Suprafata constructii	0 m ²	0
Tip teren	1	1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-dg-vanzare-X87903004?lista=2603491>



650.000 EUR

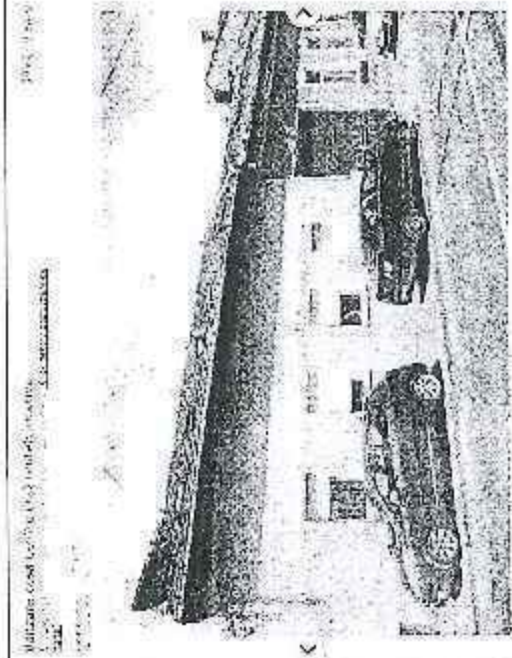
140-157.143-458

Ag. LMI sa primim maximile in orasul
 centru progresiv (P.M. - 4.33766204
 E-mail: info@imobiliare.ro

SCRE DETALII

<http://www.piata-az.ro/enunturi/oras-cluj-napoca/7516321>

Raport evaluare teren liber (curte)



Valoarea estimată a terenului liber este de 1.100.000.000 lei.



Caracteristici
 Tip: Casa
 Suprafata teren: 1000 m²
 Suprafata constructie: 150 m²
 An constructie: 2000
 An renovare: 2000
 Tip constructie: Casa
 Tip teren: Teren liber
 Tip casa: Casa
 Tip constructie: Casa
 Tip teren: Teren liber
 Tip casa: Casa

Alte servicii

Descriere
 Casa de 2 etaje, teren liber de 1000 m², constructie de 150 m², an constructie 2000, an renovare 2000. Casa este situata intr-o zona rezidentiala, aproape de scoala si magazine. Casa este in stare buna si este perfecta pentru o familie. Pentru mai multe detalii si pentru a vizita casa, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon sau pe site-ul nostru.

<https://www.prcor.ro/etaticluj.ro/detalii-i-5540>

Casa de vanzare in zona centrala a Clujului
 P. 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

550.000 EUR

0753 803 705

CERE DETALI

Caracteristici

Tip	Casa	307 m ²
Suprafata teren	300 m ²	12
Suprafata constructie	300 m ²	25 m ²
An constructie	2000	12000
An renovare	2000	12000
Tip constructie	Casa	12000
Tip teren	Teren liber	12000
Tip casa	Casa	12000
Tip constructie	Casa	12000
Tip teren	Teren liber	12000
Tip casa	Casa	12000

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-casa-vilo-cluj-napoca/central/casa-de-vanzare-8-ca-nere-XV0401M7P?lista=2903475>

162



Support logistic

Compania este specializată în servicii de logistică și servicii suport pentru activitatea de producție și distribuție a produselor. Activitatea este desfășurată în cadrul activității de producție și distribuție a produselor.



Contact

Toate locațiile dispun de:

-  **Spații de depozitare:** spații de depozitare pentru stocarea produselor și materialelor.
-  **Spații de lucru:** spații de lucru pentru activitatea de producție și distribuție a produselor.
-  **Spații de servicii:** spații de servicii pentru activitatea de producție și distribuție a produselor.

Localitate	Adresa	Coordonate
Bato Mare	Str. Bato Mare, nr. 100	45.816667, 26.166667
Brașov	Str. Brașov, nr. 100	45.766667, 25.566667
București	Str. București, nr. 100	44.416667, 26.116667
Cluj-Napoca	Str. Cluj-Napoca, nr. 100	46.766667, 23.566667
Constanța	Str. Constanța, nr. 100	43.766667, 29.116667
Crailova	Str. Crailova, nr. 100	45.816667, 26.166667
Galați	Str. Galați, nr. 100	45.766667, 27.566667
Iasi	Str. Iasi, nr. 100	47.166667, 27.566667
Pitești	Str. Pitești, nr. 100	45.766667, 26.116667
Ploiești	Str. Ploiești, nr. 100	45.916667, 26.166667
Sabia	Str. Sabia, nr. 100	45.766667, 26.116667
Turkey	Str. Turkey, nr. 100	41.016667, 28.166667