

1-189 P

9/1.08.2018

**HOTĂRÂRE**

privind vânzarea suprafeței de teren de 98 m.p.,  
cu destinația de curte înscrisă în C.F. nr. 324375 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 324375, situată în  
municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 98 m.p., cu destinația de curte înscrisă în C.F. nr. 324375 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 324375, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Oláh Emese, Constantin Ioan Tomoș și Tothfalusi Andras;

Analizând Referatul nr. 345546/451/19.07.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune vânzarea suprafeței de teren de 98 m.p., cu destinația de curte înscrisă în C.F. nr. 324375 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 324375, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19;

Văzând Raportul de evaluare nr. 259/27.02.2017, întocmit de către societatea NAPOCA BUSINESS S.R.L., depus de solicitanți, nota de opinie nr. 152909/19.07.2017, Raportul de evaluare nr. 2200/23.04.2018, întocmit de către societatea NROCONSULT VALUATION S.R.L., nota de opinie nr. 287869.5/15.06.2018, 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 98 m.p., cu destinația de curte, înscrisă în C.F. nr. 324375 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324375, provenit din transcrierea imobilului cu nr. topografic 916/2 din C.F. nr. 124897 Cluj-Napoca, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19 (fostă Gh. Bilașcu), în favoarea domnului Olaru Cristian Adrian, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, și a domnului Olaru Horea-Alexandru, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca.

**Art. 2.** Se aprobă prețul de vânzare al terenului precizat la art. 1, respectiv 121.600,36 lei, care nu conține T.V.A.

**Art. 3.** Prețul de vânzare precizat la art. 2 va fi achitat integral în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Contractul de vânzare-cumpărare va fi întocmit în termen de cel mult cinci zile lucrătoare de la data achitării prețului.

În cazul neachitării prețului 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 98 m.p.,  
cu destinația de curte înscrisă în C.F. nr. 324375 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 324375,  
situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19

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 Olaru Cristian Adrian, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, și Olaru Horea-Alexandru, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, privind cumpărarea suprafeței de teren de 98 m.p., cu destinația de curte, înscrisă în C.F. nr. 324375 Cluj-Napoca cu nr. cadastral 324375, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19 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 Olaru Cristian Adrian și Olaru Horea-Alexandru, au calitatea de locatari în Contractul de închiriere nr. 132869 din 27.04.2012 așa cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 1 din 15.01.2016, având ca obiect suprafața de 84 mp. de teren cu destinația de curte, aferentă apartamentului nr. 1, aflată în indiviziune din total suprafață de 98 m.p. și respectiv în Contractul de închiriere nr. 144662 din 10.05.2012, așa cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 1 din 15.01.2016, având ca obiect suprafața de 14 mp. de teren cu destinația de curte, aferentă apartamentului nr. 2. Perioada contractuală este până la data vânzării, dar nu mai mult de data de 27.06.2019. De asemenea, precizăm faptul că locatarii nu figurează cu obligații de plată față de autoritatea locală, iar amplasamentul nu face obiectul legilor speciale în materia revendicării.

În altă ordine de idei, învederăm faptul că potrivit Certificatului de Urbanism nr. 4987/23.10.2017, 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 Februarie 2017 de către NAPOCA BUSINESS S.R.L. prin evaluator Alexandru Gliga, conform căruia, valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 98 m.p., reprezentând suprafața totală a terenului curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19, este de 17.000 euro, valoare ce include TVA (173,47 euro/m.p. valoare cu TVA), echivalentul a 77.000 lei (785,71 lei/m.p. valoare cu TVA).

Societatea NFOCONSULT VALUATION S.R.L., în calitate de evaluator contractat de autoritatea locală a întocmit Raportul de evaluare nr. 2200/23.04.2018 pentru terenul-curte în suprafață totală de 98 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19, potrivit căruia, valoarea justă recomandată este de 25.800 euro, echivalent a 120.360 lei, cu mențiunea că valoarea nu conține TVA, respectiv 263 euro/mp., la cursul BNR euro/lei de 4,6651 lei valabil pentru data de 26.03.2018 (1.228,16 lei/mp.).

Cu privire la preț precizăm faptul că 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 directă, 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, rezultă un preț actualizat la data de 18.07.2018 astfel:

- curs BNR la data de 17.07.2018, ora 13.00: 1 euro = 4,6572/ lei  
 $25.800 \text{ euro} \times 4,6572 = 120.156 \text{ lei}$ , respectiv 1.226,08 lei/m.p.
- Valoare actualizată cu IPC, la data de 30.06.2018  
 $120.360 \text{ lei} \times 101,03 \% = 121.600 \text{ lei}$ , respectiv 1.240,82 lei/mp.

Pe cale de consecință, valoarea de referință în procedura de negociere este determinată de actualizarea cu indicele prețului de consum, respectiv 1.240,82 lei/m.p., valoare totală 121.600 lei, valoare fără TVA.

În ceea ce privește acest raport, evaluatorul intern transmite Nota de opinie nr. 287869.5/15.06.2018, potrivit căreia raportul este întocmit conform Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR și nu există neconformități majore care să îl influențeze rezultatul final, iar valoarea opinată de 263 Euro/m.p. este o valoare justă pentru acest tip de proprietate, având în vedere caracteristicile terenului.

De asemenea, se precizează că potrivit Studiului de Piață a Fondului Imobiliar Cluj pentru anul 2018, valoarea minimă opinată pentru zona Republicii 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, de eligibilitatea solicitanților, de documentația prevăzută de regulament și i-a invitat la lucrările sale.

Urmare a discuțiilor purtate, prețul acceptat și însușit de către solicitanți a fost de 1.240,82 lei/m.p., la care se va adăuga T.V.A., iar cu privire la modalitatea de plată, domnii Olaru Cristian Adrian și Olaru Horea-Alexandru au optat pentru achitarea prețului integral în termen de 60 de zile de la data comunicării hotărârii de Consiliu Local care aprobă vânzarea.

Văzând cele mai sus expuse, înaintăm deliberativului local, proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 98 m.p., cu destinația de curte, înscris în C.F. nr. 324375 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324375, provenit din transcrierea imobilului cu nr. topografic 916/2 din C.F. nr. 124897 Cluj-Napoca, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19, în favoarea numiților Olaru Cristian Adrian și Olaru Horea-Alexandru, la prețul de 121.600,36 lei care nu conține T.V.A.

#### COMISIA DE VÂNZARE A TERENURILOR CURȚI

**PREȘEDINTE  
OLĂH EMESE**

**DIRECTOR,  
IULIA ARDEUȘ**

**VIZAT**

DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

**ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN**

Data: 24. IUL. 2018

Semnătura:

**ÎNTOCMIT,  
GABRIELA MIHEȘ**



10005517069

Carte Funciară Nr. 324375 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	87265
Ziua	22
Luna	05
Anul	2017

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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:124897  
Nr. topografic:916/2

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Gh.Bilașcu, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. Cr.	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	324375	98	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>15633 / 03/10/1997</b>	
Act nr. documentație tehnică, din 03/10/1997 emis de .:	
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) STATUL ROMÂN, -în administrarea operativă a 2) CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
B2	Se notează faptul că imobilul de sub A1 este folosit în comun cu proprietarii imobilului cu nr. top. 916/1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

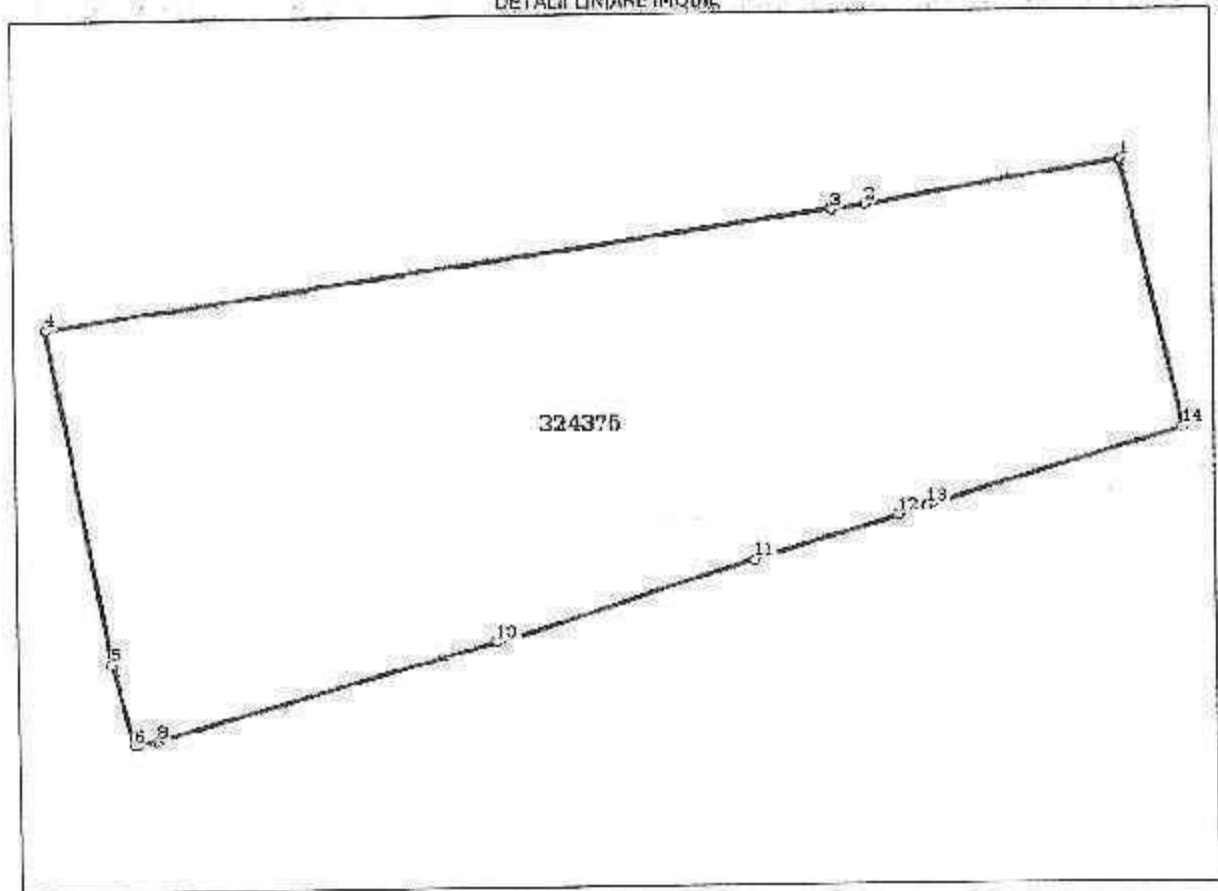
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
324375	98	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Iarță	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	98	-	-	016/2	Imobilul este împrejmuit pe latura de Sud parțial cu gard de beton și parțial cu gard de plasa, pe latura de Nord parțial limita cu construcție, pe latura de Est este neîmprejmuit, iar pe latura de Vest limita cu construcție.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.131
2	3	0.519
3	4	12.789
4	5	5.439
5	6	1.365

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment l = (m)
6	7	0.073
7	8	0.298
8	9	0.039
9	10	5.674
10	11	4.361
11	12	2.42
12	13	0.49
13	14	4.222
14	1	4.368

\*\* 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 300 RON, -Chitanța internă nr.22837/22-05-2017 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,

25-05-2017

Data eliberării,

25-05-2017

25. MAI. 2017

Asistent Registrator,  
AMALIA MINTEUAN



(poziția și semnătura)

Răferent,



(poziția și semnătura)





Nr. cererea	42022
Ziua	20
Luna	04
Anul	2012

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
 pentru  
 INFORMARE**



**A. Partea I. (Foaie de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 283818-C1-U1  
 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca  
 Nr. CF vechii: Nr. 145822

Unitate individuala (provenita din conversia de pe furdo a CF Nr. 145822)

Adresa: Cluj-Napoca, Strada G. Hlășcu, nr. 19, etaj 3, nr. ap. 1

Parti comune: terenul, fundațiile, fațadele, acoperișul, podul, intrarea în curte, instalațiile de apă, gaz, canal, electricitate

AL	Top: 915/ 1/ I	1.3	8334/ 10000	166/ 199	Ap nr 1 cu 3 camere, 1 bucătărie, 1 cameră de alimente, 1 baie, 1 antrou, 1 wc, 1 pivniță cu s de 27,96 mp, 1 magazie- anexe- cu s de 7,25 mp. Su 113 mp, Pic 83,34/100, teren în proprietate 166/199 parte
----	----------------	-----	-------------	----------	---

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 283818-C1-U1  
 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

42022 / 20.04.2012		
Act notarial nr. 975, din 18.04.2012, emis de STANCU TUDOR DAN		
4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2	A1
1	OLARU HOREA-ALEXANDRU, bun propriu	
5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2	A2
1	OLARU CRISTIAN ADRIAN, bun propriu	

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

CARTE FUNCIARA NR. 283818-C1-U1  
 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

NU SUNT
---------

9

**Anexa Nr. 1 la Partea I**

CARTE FUNCIARA NR. 283818-C1 U1  
Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**Unitate individuală**

**Adresa:** Cluj-Napoca, Strada G. Bîlășcu, nr. 19, etaj P, nr. ap: 1

**Parti comune:** Terenul, fundațiile, fațadele, acoperișul, podul, intrarea în curte, instalațiile de apă, gaz, canal, electritate

Al	Top: 916/ 1/ 1	113	8334/ 10000	166/ 199	Ap nr 1 cu 3 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 wc, 1 pivniță cu s de 27,96 mp, 1 magazie- anexe- cu s de 7,25 mp, Su 113 mp, Fic 83,34/100, teren în proprietate 166/ 199 parte
----	----------------	-----	----------------	----------	--

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

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 840 RON, bon fiscal nr. 3/19-04 2012, bon fiscal nr. 05/19 04 2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222.242,

Data soluționării,  
02/05/2012

Data eliberării,

*02/05/2012*

**Asistent-registrator,**  
**DOINA MOLDOVA**

*(semnatura)*



**Referent,**

*(parafa și semnatura)*



Nr. cerere	42023
Ziua	20
Lună	04
Anul	2012

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

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE



### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 283818-C1-U2  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca  
Nr. CF vechi: Nr. 126099  
(provenita din conversia de pe Partea a CF Nr. 126099)

#### Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada G. Billașcu, nr. 19, etaj parter, nr. ap. 2

Parti comune: Terenul, fundațiile, fațadele, acoperișul, podul, intrarea în curte, instalațiile de apă, gaz, canal, electricitate

Tipul proprietății	Adresa	Suprafața terenului (m <sup>2</sup> )	Suprafața construcției (m <sup>2</sup> )	Suprafața terenului construit (m <sup>2</sup> )	Suprafața terenului disponibil (m <sup>2</sup> )	Observații
A1	Top: 916/ 1/ II	-	27	1453/ 10000	29/ 199	compus din: cameră, bucătăria, camera de alimente, wc, cu SU= 26,51 mp și pic aferente în cotă de 14,53/100 parte Teren atribuit în proprietate 29/199

### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 283818-C1-U2  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

Tipul proprietății	Adresa	Suprafața terenului (m <sup>2</sup> )	Suprafața construcției (m <sup>2</sup> )	Suprafața terenului construit (m <sup>2</sup> )	Suprafața terenului disponibil (m <sup>2</sup> )	Observații
42023 / 20.04.2012						
Act notarial nr. 975, din 18.04.2012, emis de STANCIU TUDOR DAN						
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donație, dobândit prin Convenție, cotă actuala 1 / 2					A1
1	OLARU HOREA-ALEXANDRU, bun propriu					
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donație, dobândit prin Convenție, cotă actuala 1 / 2					A1
1	OLARU CRISTIAN ADRIAN, bun propriu					

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 283818-C1-U2  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

NU SUNT
---------

11

**Anexa Nr. 1 la Partea I**

CARTE FUNCIARA NR. 283818-C1-U2  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

**Unitate individuala**

**Adresa:** Cluj-Napoca, Strada G. Bilascu, nr. 19, etaj parter, nr. ap. 2

**Parti comune:** Terenul, fundatiile, fațadele, acoperișul, podul, intrarea în curte, instalațiile de apă, gaz, canal, electricitate

Tip	Suprafata [mp]	Suprafata utilizabila [mp]	Urb [pogob/dm]	Cota parte comună	Cote [esen]	Observatii [detinut]	
Al	Top: 916/ 1/ II		27		1453/ 10000	29/ 199	compus din: camera, bucatărie, cămară de alimente, wc, cu SU= 26,51 mp și pit aferente în cotă de 14,53/100 parte Teren atribuit în proprietate 29/199

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, bon fiscal nr. 3/19-04-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr: 232,

Data soluționării,  
02/05/2012

Data eliberării,

3 MAI 2012

**Asistent-registrador,**  
DOINA MOLDOVAN

*(semnatura)*



**Referent,**

**Timea PEGRINDEAN**  
*(porela si semnatura)*

12



10005517069

Carte Funciară Nr. 324375 Comuna/Oraș/Municipiul: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	17875
Ziua	07
Luna	02
Anul	2017

**ANCP**  
AGENCIJA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**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:124897

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Gh. Bîlașcu, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 916/2	98	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>15633 / 03/10/1997</b>	
Act nr. documentație tehnică, din 03/10/1997 emis de .:	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) STATUL ROMÂN, -în administrarea operativă a 2) CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
B2	Se notează faptul că imobilului de sub A1 este folosit în comun cu proprietarii imobilului cu nr. top. 916/1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 916/2	98	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## DETALI LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gasita.

## Date referitoare la teren

Crt.	Categorie folosinta	Intra Villan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
I	curti constructii	DA	98	-	-	916/2	

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Chitanta Interna nr.5110/07-02-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii,

09-02-2017

Data eliberarii,

/ /

Asistent Registrator,  
DOINA MOZDOL

(parafa si semnatura)



Referent,

(parafa si semnatura)

09 FEB 2017

14

Proces-verbal încheiat azi

18.07.2018, cu scopul întrunirii Comisiei de vânzare a terenurilor - urte aferente locuințelor vândute în baza Legii nr. 112/1995, a Decretului - Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992

Sunt prezenti: Tomos Constantin Iosin, Totufulus, Andros, Iulia Ardeus, Raluca Feregam, Mihaela Miron, Cristina Popovici, Roxana Lăpușan, Mircea Todoran, Orah Emeșe.

La prima la proiectul de vânzare se sa pune la vot propunerea ca în procesul de negociere al proiectului, Comisia decide ca aceasta să nu coboare această val. negociată sub prețul cel mai mare regizat (~~ca~~) ca aducere a comparabilii din proiectul rep. de eval. de pris de solicitant proiectul rep. de eval. echem comandat de autoritatea locată și proiectul din Rep. de eval. comandat de Camera Notarilor Publici (Studiu de piață)

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

Pt. proiectul final selectat, lor li se va acorda un termen de 10 zile lucrătoare pt. depunerea opt. nr. 15

Fălcus Anamaria. pt. 577. Pota lui, cont. 77  
se propune prețul de 980 lei/mp. fără TVA. pt.  
suprafața solicitată de 82,59 mp. D-na Fălcus  
acceptă prețul.

Sunt de acord cu prețul de 980 lei/mp + TVA  
în limita de legislația fiscală.  
Anamaria Fălcus

Am  
la plata prețului în rate pe o perioadă  
de 3 ani cu 10% avans, conform prevederilor HCC  
nr. 571 / 2013. D-na Fălcus depune certif. fiscal actualizat.  
Se ia în discuție solicitarea d-na Tudos  
Melinda. Se prezintă solicitanta și se propune  
prețul de vânzare, fără TVA la val. de 980 lei/mp.  
pt. suprafața în cotă indicată de 184 mp.  
dar total write. de 301 mp. D-na depune certif.  
fiscal actualizat, fără debite la plata  
taxelor fiscale cu privire la terenul menționat  
mai sus. D-na arată că își va prezenta  
poziția cu privire la menținerea optimă  
de amănunt și cu privire la prețul  
menținat de Comisie, de 980 lei/mp.  
fără TVA, în termen de 10 zile lucrătoare  
de la data prez. salii-verbale.

Am lucrat la cunoștința celor prezente

Tudos Melinda

10.7.2018.

Tudos



Se ia în discutie solicitarea d-nei Marci  
Sana. Se prezintă solicitanta cu prezenta  
Certificat fiscal actualizat, fără debite la  
plata taxelor pt terenul solicitat.

Se propune prețul de 980 lei/cup. fără  
TVA pt suprafața de 117 cup. în cotă indi-  
viza din totalul de 301 cup. situat pe str.  
Sălcăuului nr. 15.

Se pune în vedere că are posibili-  
tatea de a se lua prima opțiune cu privire  
la menționată opțiune de vânzare, respectiv  
de acceptare a prețului solicitat de comisie  
de 980 lei/cup. fără TVA, în termen de 10  
zile lucrătoare, în scris.

Am lucrat în învestiții ale  
prin d-nea...

MARCI SANA

Se ia în discutie solicitarea doamnelor  
Olaru Horea Alexandra & Olaru Cristiana Adriana cu  
privire la vânzarea terenului în suprafața de  
98 cup. cu destinația de carte vitnat pe str.  
Republicii, nr. 19. Se prezintă solicitantă, care  
prezintă Certificatul fiscal actualizat, fără debite  
la plata taxelor fiscale.

Se propune prețul de 1250,00 lei/cup. fără TVA

Se pune în vedere posibilitatea menținerii opți-  
unii de împătănire și de exprimare a acestor două fațete  
de preț. În termen de 10 zile lucrătoare.

Domnii. Olevu Horea și Olevu Cris hian  
arată că :

Suntam de acord cu prețul de 1240,82/m<sup>2</sup>  
fără TVA. Plata se va realiza integral în termen  
60 de zile de la comunicarea HCL.

CRISTIAN OLEVU HOREA



Se ia în discurție solicitarea domnii Teampau  
Alina. Se prezintă sollicitanta, ~~cauza~~ și se ~~prepară~~  
~~prețul de~~ vorbă arată că nu poate prezenta  
la acest moment Certificatul fiscal, undeva  
să-l dețină în cel mai scurt timp.

Se recomandă oferta de preț de 680 lei/m<sup>2</sup>  
fără TVA. Se pune în vedere că sollicitan-  
ta și poate exprima opțiunea în scris cu  
privire la menținerea opțiunii de împăt-  
ănire și a prețului de 680 lei/m<sup>2</sup> + TVA.  
În termen de 10 zile calendaristice de la  
prezentul proces-verbal.

Această luată la cunoștință de cele prezentate

TEAMPĂU ALINA



Dr. consilier Totkafak, Andreea 60 petraze.  
din Sediua.

Se ia in discutie solicitarea domnului Cosma  
Călin Valentin pt. terenul situat pe str. Constant  
7. Se prezintă solicitantului, care prezintă Cereri  
fișorul fiscal actualizat, fără debite la plată  
la felor fiscale.

Se înaintea oferta de preț de 1050 lei,  
fără TVA. Dr. 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 solicitant

Cosma MARIA ADRIANA

Se constată ca dr. Florian Văbule și Viorica nu se pot  
Se ia în discutie solicitarea domnului Matei  
Lemard pt. terenul în suprafața de 133,98 mp. în  
cota încluză, situat pe str. Emil Isac, nr. 2

Se prezintă domnului Matei Lemard preț  
de 1338,49 lei/mp. fără TVA.

Se pune în vedere posibilitatea de a plăti  
în scris <sup>anuități</sup> anual de amănunt în a p. 19  
în termen de 10 zile după termen

Președintele Proșus - Urbitat. Al. Matei Ibrăid prezintă Certificat  
Fiscal actualizat.  
AM LUAT LA CUNOȘTINȚĂ CELE PREZENTATE

Matei General

Familiei Florian li se vor transmite în  
scris propunerile de preș.

Se va în dispoziție solicitarea d-lui  
Mihai Vasile. \* Se propune preșul de 1332,59 lei/an  
față TUA. Al. Mihai Vasile prezintă Certificatul  
fiscal actualizat față debite la plata taxelor  
fiscale.

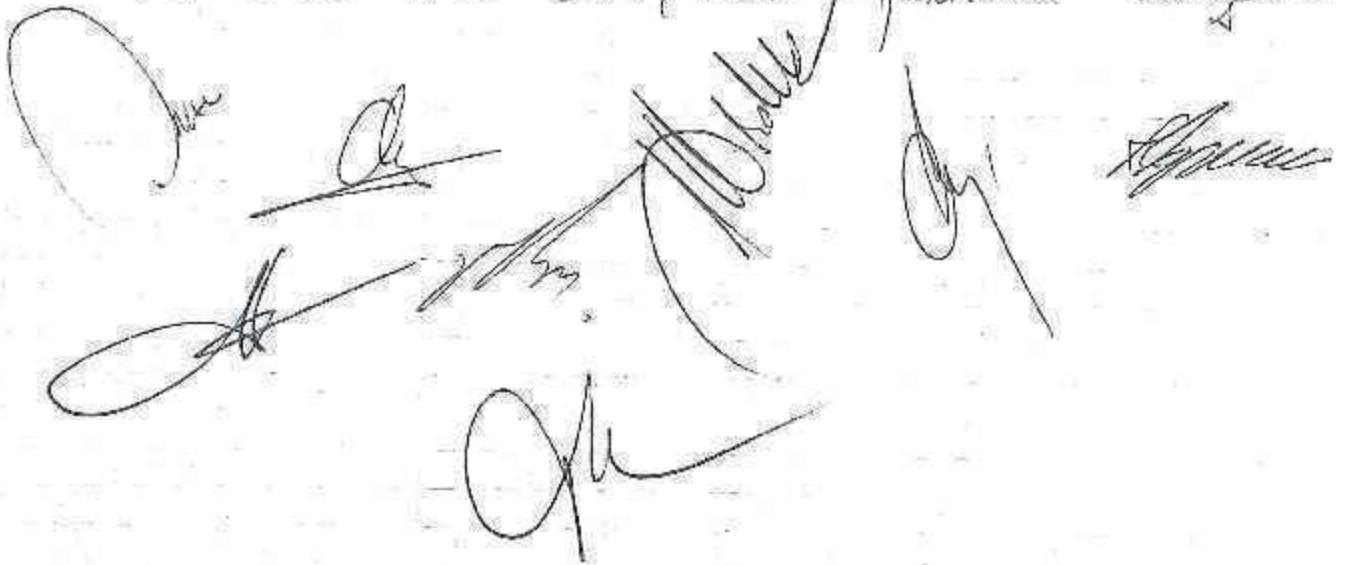
Se pune în vedere terenul de 10 zile  
lucrătoare pt. lăptăria în scris a mîntîmerii  
opțiunii de ocupare și a acordului cu privire  
la preșul propus, de la președintele Proșus-Urb.  
Am luat la cunoștință de cele prezentate  
MIHAI VASILE

D-na Cipriana Simona nu s-a prezentat  
scris în scris atât pt. la cât și pt. dl.  
Florian Vasile se va transmite astfel:

- pt. terenul din Str. Emil Isac 25, oferta  
de preș. de 1332,59 lei/an p. față TUA.

- pt. terenul din Cămin. Târziu nr. 71, oferta  
de preș. de 1050 lei/an p. față TUA.  
cu solicitarea de depunere a acordului în  
termen de 10 zile lucrătoare de la data  
prezentării Proșus-Urbal.

Pe baza a prezentei recomandări - acord, acordată  
de Serviciul de utilitate publică, Comisia  
cu responsabilitate de votare decide că  
auste parcele (au pot face) cu vot  
obiectul HCL 579/2013 privind vânzarea



## NOTĂ DE OPINIE

### **Către Comisia de vânzări terenuri**

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară "Teren", proprietate imobiliară situată în str. Republicii nr. 19, în suprafață de 98 mp.

Imobilul este identificat prin nr. topo 916/2, este înscris în Cartea funciară nr. 324375 Cluj-Napoca.

Raportul este întocmit în conformitate cu standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, nu există neconformități majore care să fi influențat rezultatul final, iar valoarea opinată în raport, respectiv 17.000 euro (174 euro/mp), ca valoare minimă de tranzacționare, consider că este ancorată în realitățile pieței specifice, având în vedere situația atipică (parcela de teren este practic o curte interioară, fără acces direct la stradă, accesul la acest teren se poate face prin gangul care este în proprietatea proprietarilor construcției situată în str. Republicii nr. 19

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,  
Stefania Cucereanu,



## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.1, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

*Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate*

NB 0259/27.02.2017

# RAPORT DE EVALUARE



## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Teren – 98 mp

**Adresa** str. Republicii (fostă Gh. Bîlașcu), nr.19, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Solicitant** OLARU HOREA ALEXANDRU

**Proprietar** STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a Consiliului Popular al Municipiului Cluj-Napoca

Februarie 2017

## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

*Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate*

1.	<b>SOLICITANT</b>	<b>OLARU HOREA ALEXANDRU</b>
2.	<b>EVALUATOR</b>	<b>NAPOCA BUSINESS S.R.L. Cluj-Napoca</b>
3.	<b>PROPRIETATE EVALUATĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Tip: teren intravilan – 98 mp (suprafață înscrisă în CF);</li> <li>◆ Adresa: str. Republicii (fostă Gh. Bîlăscu), nr.19, Cluj-Napoca, jud. Cluj;</li> <li>◆ Drept de proprietate: conform extras CF nr. 916/2 și nr. top. 916/2;</li> <li>◆ Proprietar: STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a Consiliului Popular al Municipiului Cluj-Napoca.</li> </ul>
4.	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Standarde aplicate (Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2016 / ANEVAR):                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SEV 100 - Cadrul general;</li> <li>○ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;</li> <li>○ SEV 102 - Implementare;</li> <li>○ SEV 103 - Raportare;</li> <li>○ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;</li> <li>○ SEV 400 - Verificarea evaluării;</li> <li>○ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare.</li> </ul> </li> <li>◆ <b>Note:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ pe teren este edificată o construcție aparținând lui Olaru Horea Alexandru și Olaru Cristian Adrian;</li> <li>○ terenul în speță nu poate fi valorificat decât prin vânzarea odată cu construcția de pe acesta, fapt ce induce limitări/restricții asupra dreptului de proprietate transmisibil;</li> <li>○ se poate aprecia că singurii interesați (cumpărători speciali) să achiziționeze terenul sunt proprietarii construcției de pe acesta.</li> </ul> </li> <li>◆ Considerente privind valoarea (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV 2016 / ANEVAR):                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ având în vedere situația juridică a proprietății imobiliare în speță (teren aparținând STATULUI ROMÂN, în administrarea operativă a Consiliului Popular al Municipiului Cluj-Napoca și construcția de pe acesta aparținând lui Olaru Horea Alexandru și Olaru Cristian Adrian), valoarea terenului este una specială, determinată prin ajustarea valorii de piață;</li> <li>○ valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special; valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață; aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ; valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.</li> <li>○ valoarea de piață = suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</li> </ul> </li> <li>◆ Scopul evaluării: informarea beneficiarului/solicitantului;</li> <li>◆ Data inspecției / Data evaluării: 25.02.2017 / 27.02.2017 (4, 5115 LEI/EURO);</li> <li>◆ Inspecția a fost efectuată de către: reprezentantul NAPOCA BUSINESS.</li> </ul>
5.	<b>CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<p>Opinia evaluatorului privind valoarea (la data evaluării) a proprietății imobiliare în speță este:</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p><b>17.000 EURO</b></p> <p><b>77.000 LEI</b></p> </div> <p><b>Ing. Alexandru Gliga</b> Expert-evaluator Membru Acreditat ANEVAR Nr. legitimație 12920</p>





## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro)    [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

*Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate*

6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Drept de proprietate: conform Extras de CF nr. 283818 și nr. top. 283818;</li> <li>◆ Utilizare la data evaluării: teren construit (parțial).</li> </ul>
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Suprafața teren: 98 mp (suprafața înscrisă în Extras de CF);</li> <li>◆ Front la drum: nu are. Accesul se realizează printr-un gang (cu lățimea de aprox. 1 metru), aflat în proprietate privată.</li> </ul>
8.	<b>IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE</b>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele <i>ipoteze</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul și beneficiarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel;</li> <li>◆ tratarea aspectelor juridice în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și beneficiar, fiind luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;</li> <li>◆ proprietatea imobiliară a fost evaluată ca fiind liberă de orice sarcini (îpoteci, gajuri, servituți etc.);</li> <li>◆ se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări;</li> <li>◆ informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateții acestora;</li> <li>◆ situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;</li> <li>◆ se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare;</li> <li>◆ evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina datelor și informațiilor ce erau disponibile la data evaluării;</li> <li>◆ alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre ele;</li> <li>◆ valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele folosite pentru obținerea lor;</li> <li>◆ deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condiții prestabilite cu evaluatorul;</li> <li>◆ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris și în prealabil;</li> <li>◆ estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile (caracteristicile) pieței imobiliare specifice de la data evaluării și pe trendul economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, respectivele estimări ar trebui actualizate în funcție de condițiile viitoare.</li> </ul> <p><b>Responsabilități față de terți:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ acest raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind în responsabilitatea acestora;</li> <li>◆ evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru informațiile puse la dispoziția sa de către proprietar și/sau beneficiar și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite;</li> </ul>

## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mclaglobal.ro](http://www.mclaglobal.ro)

### Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ raportul de evaluare este confidențial și se adresează solicitantului și beneficiarului (conform scopului evaluării), evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate față de terți (persoane fizice sau juridice), în nicio altă circumstanță decât cele permise de contractul de prestări servicii de evaluare și de precizările din prezentul;</li> <li>◆ opiniile evaluatorului referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, estimările, ipotezele și ipotezele speciale avute în vedere la alegerea metodelor (abordărilor) de evaluare trebuie interpretate în contextul economic general de la data evaluării, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport de evaluare.</li> </ul> <p><b>Clauza de nepublicare:</b> raportul de evaluare, parte din acesta sau orice referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a condițiilor în care urmează să apară.</p>
9.	<b>DESCRIEREA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Zona de amplasare / vecinătăți / acces: zonă semicentrală a municipiului Cluj-Napoca (zona str. Republicii) formată din proprietăți preponderent rezidențiale și administrative (teren și casă cu regim maxim de înălțime S1P) / accesul se realizează printr-un gang din strada Republicii.</li> <li>◆ Dispunere: str. Republicii (fostă Gh. Bifașcu), nr.19, Cluj-Napoca, jud. Cluj;</li> <li>◆ Suprafață: 98 mp;</li> <li>◆ Formă: dreptunghiulară;</li> <li>◆ Front la stradă: nu are;</li> <li>◆ Utilizare la data evaluării: teren ocupat parțial de construcție (casă) iar restul liber;</li> <li>◆ Utilități:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rețea de energie electrică: existentă;</li> <li>○ Rețea de apă: existentă;</li> <li>○ Rețea de gaze: existentă;</li> <li>○ Rețea de canalizare: existentă;</li> <li>○ Rețea de telefonie, cablu TV și internet: existente.</li> </ul> </li> </ul>
10.	<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Delimitare piață imobiliară specifică: piața proprietăților imobiliare de tip „Teren”, dispuse în zona semicentrală (zona str. Republicii) a loc. Cluj-Napoca;</li> <li>◆ Natura zonei: stabilă din punct de vedere edificitar și economic;</li> <li>◆ Analiza cererii:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Segmente reprezentative: cumpărători, persoane fizice și juridice, care achiziționează parcele de teren în zona semicentrală a mun. Cluj-Napoca, în scop rezidențial sau investițional;</li> <li>○ Influențe: restricțiile impuse pe piața creditului ipotecar mențin un nivel relativ redus al cererii pentru proprietăți imobiliare similare, la această sursă de finanțare apelând doar persoanele sau firmele cu lichidități sau cu forță financiară suficientă pentru a acoperi rambursarea unui împrumut destinat achiziției de proprietăți imobiliare de acest gen.</li> </ul> </li> <li>◆ Analiza ofertei:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Segmente reprezentative: în zona semicentrală a mun. Cluj-Napoca există mai multe oferte de proprietăți imobiliare de tipul celei evaluate, oferta fiind reprezentată de proprietarii de terenuri, dar și de unii întreprinzători privați, care au achiziționat parcele de teren în scop investițional;</li> <li>○ Influențe: pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să stagneze numeric.</li> </ul> </li> <li>◆ Echilibrul pieței: având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei delimitate, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul că cererea depășește oferta, astfel că prețurile proprietăților imobiliare după o perioadă de stagnare (tendință de palier), se poate observa o creștere a prețurilor inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță;</li> <li>◆ <b>Concluzie:</b> pe termen mediu este de așteptat să se păstreze trendul pieței imobiliare</li> </ul>

## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

### Serviciu profesional de evaluare, analiză economico-financiară și studii de fezabilitate

		specifice – ușoară creștere a prețurilor de tranzacționare.
11.	<b>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>	CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii: permisibilă legal; posibilă fizic; fezabilă financiar; maxim productivă. Având în vedere criteriile de mai sus cât și considerentele menționate, CMBU pentru proprietatea imobiliară în speță este <b>teren pentru construcții rezidențiale</b> .
12.	<b>ABORDĂRI ÎN EVALUARE</b>	◆ abordarea prin piață;
12.1.	<b>EVALUAREA TERENULUI</b>	◆ Metoda utilizată: comparația directă; ◆ Rezultate estimări (din analiza și ajustările datelor de piață) (rotunjit): Anexa nr.1.
13.	<b>CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	Opinia evaluatorului (prezentată la pag.1) este rezultatul aplicării procedurilor aferente metodelor de evaluare utilizate și ține cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt: ◆ valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare; ◆ valoarea estimată include TVA, în condițiile legale de aplicabilitate a acestei taxe; ◆ valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile aferente pentru conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere; ◆ evaluarea este o opinie de natură predictivă și subiectivă asupra unei valori.
14.	<b>CERTIFICARE</b>	◆ Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte. ◆ De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele luate în considerare și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. ◆ În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în legătură cu clientul și/sau proprietarul proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. ◆ Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. ◆ Analizele și opiniile noastre au fost dezvoltate pe baza prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV 2016 / ANEVAR. ◆ La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare. ◆ Evaluatorul dispune de asigurare de răspundere profesională.
15.	<b>ANEXE</b>	◆ Anexa nr.1 – tabel de calcul; ◆ Anexa nr.2 – fotografii și dispunere în cadrul localității; ◆ Anexa nr.3 – date de piață imobiliară specifică; ◆ Anexa nr.4 – documente anexe aferente dreptului de proprietate.

## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

*Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate*

### PREZENTAREA EVALUATORULUI

**NAPOCA BUSINESS S.R.L.** Cluj-Napoca – membru corporativ ANEVAR își desfășoară activitatea în domeniul evaluărilor de active (proprietăți imobiliare, bunuri mobile etc.), având în portofoliu clienți permanenți și ocazionali, persoane fizice (peste 7.000) și persoane juridice (peste 2.000):

- ◆ societăți comerciale (peste 1.700);
- ◆ bănci comerciale și alte instituții de creditare;
- ◆ fonduri de investiții;
- ◆ societăți de lichidare/insolvență;
- ◆ firme de audit și consultanță economico-financiară;
- ◆ firme de consultanță în domeniul fondurilor europene.

**Echipa NAPOCA BUSINESS S.R.L.** este formată din evaluatori și consultanți cu experiență (membri ai ANEVAR, CAFR, CECCAR și CCFR) în domeniile de activitate ale companiei și dispun de următoarele calificări și certificări privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietăților imobiliare (ANEVAR);*
- ◆ *Evaluarea bunurilor mobile (ANEVAR);*
- ◆ *Evaluarea întreprinderilor (ANEVAR și CECCAR);*
- ◆ *Alexandru Gliga – Member of The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS);*
- ◆ *Alexandru Gliga – Recognized European Valuer (REV).*

**Contact:**

### NAPOCA BUSINESS S.R.L.

*Servicii profesionale de evaluare*



#### CONTACT:

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4  
tel./fax +40.264.594.355; mobil: +40.730.011.935;  
[napoca.b@gmail.com](mailto:napoca.b@gmail.com); [office@napocabusiness.ro](mailto:office@napocabusiness.ro)  
[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro)

ABORDAREA PRIN PIATĂ

		4,5115		LEI/EURO	
Elemente de comparație		Proprietatea			
De evaluat		A	B	C	
Preț de ofertare/funcționare (EURO/imp)		484	411		456
Ciosta / tranșabile		afieia	afieia		afieia
Margi de risc (%)		15	15		15
Preț probabil de tranzacționare		394	349		386
Deputat de proprietate transmisivitate/legale		pe o porțiune din imobilizări și zona de construcție, acordând proprietății	pe o porțiune		fara sarcini
Ajustări pentru drepturi de proprietate (% +/-)		-25	-24		-25
Ajustări pentru drepturi de proprietate (efectiv)		-112	-102		-114
Preț ajustat (1)		296	262		297
Condiții de vânzare		similare	similare		similare
Ajustări pentru condiții de vânzare (% +/-)		0	0		0
Ajustări pentru condiții de vânzare (efectiv)		0	0		0
Preț ajustat (2)		296	262		297
Condiții de vânzare (multivale parțiale)		pe o porțiune din construcțiile și zona de construcție	pe o porțiune		pe o porțiune
Ajustări pentru condiții de vânzare (% +/-)		-25	-25		-25
Ajustări pentru condiții de vânzare (efectiv)		-74	-65		-72
Preț ajustat (3)		222	197		218
Condiții de piață (zona funcționare)		similare	similare		similare
Ajustări pentru condiții de piață (% +/-)		0	0		0
Ajustări pentru condiții de piață (efectiv)		0	0		0
Preț ajustat (4)		222	197		218
Localizare		zona Parcela 10-11	alt altul bulii		bulii 21, 10-11, 9-10
Ajustări pentru localizare (% +/-)		0	0		-1
Ajustări pentru localizare (efectiv)		-11	0		-11
Caracteristici fizice (suprafață - mp)		516	864		1.270
Ajustări pentru caracteristici fizice (% +/-)		0	0		0
Ajustări pentru caracteristici fizice (efectiv)		0	0		0
Preț ajustat (5)		11	6		11
Caracteristici fizice (front acces, forma geometrică)		front 20 m, teren plat	front 17 m, teren plat		front 10 m, teren plat
Ajustări pentru caracteristici fizice (% +/-)		-24	-24		-24
Ajustări pentru caracteristici fizice (efectiv)		-44	-38		-44
Caracteristici fizice (utilizabil dispozițional)		toate utilabile	toate ut. lăbile		toate utilabile
Ajustări pentru caracteristici fizice (% +/-)		0	0		0
Ajustări pentru caracteristici fizice (efectiv)		0	0		0
Costul total utilizare (CMBU)		reșabilit	reșabilit		reșabilit
Ajustări pentru utilizare (% +/-)		0	0		0
Ajustări pentru utilizare (efectiv)		0	0		0
Companiile non-impobabile (form. de personalitate)		teren liber	construcție demolabilă		teren liber
Ajustări pentru companiile non-impobabile (% +/-)		0	3		0
Ajustări pentru companiile non-impobabile (efectiv)		0	6		0
Preț ajustat (6)		177	169		173
Valoarea proprietății imobiliare (EURO)		17.000	17.000		17.000
Valoarea proprietății imobiliare (LEI)		77.000	77.000		77.000
Ajustări totale nete		-234	-136		-230
Ajustări totale nete (%)		-51	-48		-51
Ajustări totale nete (efectiv)		-267	-219		-262
Ajustări totale brută (%)		53	53		53

Ajustarea prin valoarea (sumă) și metoda comparativă, valizată, costul în sumă ca o procedură care utilizează prețurile de tranzacționare (sau chirie) propriu-zis înlocuire similară cu cea supra evaluată, în baza pentru estimarea valorii de piață și specifice (se presupune că un investitor nu va plăti mai mult pentru achiziționarea unei proprietăți, decât ar fi dispus să plătească pentru o proprietate comparabilă cu o valoare similară. Metode comparative de piață se bazează pe analiza pieței imobiliare disponibile și utilizată procedură de analiză comparativă, estimarea valorii proprietății imobiliare în funcție de comparația propriu-zis cu cele ale proprietăților imobiliare similare (prețuri de tranzacționare este în ordinele crescătoare cu amplitudinea proprietății imobiliare). Metoda este una placată și este utilizată în evaluarea (prețurilor) succesive de vânzare.



## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Anexa nr.3

### DATE DE PIATĂ IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

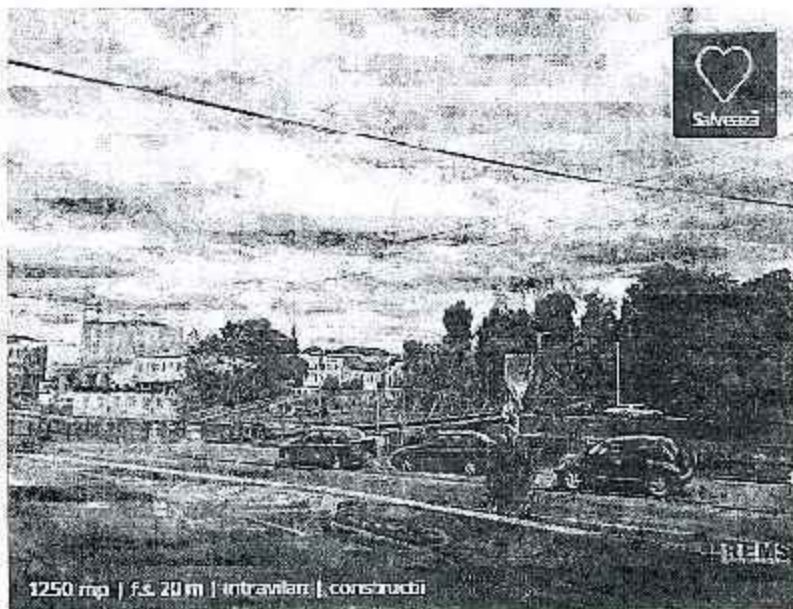
#### COMPARABILA 11:

Teren cu proiect în curs de autorizare în zona parcului central

Cluj-Napoca, zona Central, Veștilească

580.000 EUR

Comision: 2%



1250 mp | f.s. 20 m | intranșilari | construcții



Tipărește anunțul Distribuie

Salvează o căutare

#### Detalii

Valabil în teren cu proiect în curs de autorizare pentru construcția unei imobile cu regim de înălțime propus P11-201271 în centrul zonei parcului central. În proiect se prevede construirea a 15

apartamente cu două etaje ale suprafeței a imobilului și un spațiu comercial a două etaje. Suprafața totală este de 1250 mp.

Anunț publicat de:



DANIELA BORSARI

Agent Imobiliar  
REMS IMOBILIARE

0737.035.887

Alte telefonare:

0254.726.015

0737.035.887

0254.726.015 (fax)

Adresa: P11-201271, zona parcului central, Cluj-Napoca, județul Cluj, România  
ID-ul: X4V30301T, de pe lista noastră

IMAGINE

MAPA

ETIKA

Acțiunea este primită mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X4V30301T găsiți pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Participați la competiția de vânzare-cumpărare  
2014. Dacă doriți să participați la competiția de vânzare-cumpărare  
2014, vă rugăm să vă înscrieți la adresa de e-mail: [competitie@imobiliare.ro](mailto:competitie@imobiliare.ro)

[www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-X4V30301T?lista=2903491](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-X4V30301T?lista=2903491)

## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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


[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.milaglobal.ro](http://www.milaglobal.ro)

*Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate*

### COMPARABILA T2:

Teren de vânzare pe str. Aiba Iulia  
Cluj-Napoca, zona centrală - Vezi hartă

350.000 EUR



850 mp | l.s. 17 m | în travaliu | construcții

UNICA REAL ESTATE  
0732.842.098

Numara-tau  
Telefon  
Email

AG dor să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X7DS03007 găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Tipul tranzacției:  Vânzare  
Distribuție:  Distribuție  
Dacă există o problemă

**Detalii**

Teren de vânzare, 850 mp.

Moștenire, pe teren este construită o casă cu suprafața utilă de 340, parțial renovată și închiriată unei firme.



<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-X7DS03007?lista=27726251>

## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdajglobal.ro](http://www.mdajglobal.ro)

*Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate*

### COMPARABILA T3

Teren 1270mp cu clădire de birouri, aproape de Regionala CFR

Cluj-Napoca, zona Central - Văcărești

Publicat pe 07.07.2016

**580.000 EUR**

Costul estimat



📍 Reprezintă-mi

📄 Distribuie

🔍 Rezolvă o problemă

Imobiliare

IMMOBILIARE  
CENTRAL



**0737.124.324**

Alte telefoane:  
0743.103.036

Parteneri de încredere în zona de birouri  
centrală, X4HK13001, în zona centrală

Nume

Telefon

E-mail

Am dorit să primesc mai multe informații  
despre proprietatea cu ID-ul X4HK13001  
gestă de Imobiliare.ro

**CERE DETALII**

Pentru a utiliza funcțiile noastre, vă rugăm să completați  
datele necesare și să apăsați pe butonul  
deta. Proprietatea este în vânzare.

#### Detalii

Agencia Imobiliara Immo.ro va propune un teren cu clădire de birouri în zona centrală  
empresarială, poziționată în Cluj-Napoca. Suprafața terenului este de 1270mp, este situat aproape de  
regionala CFR, cu front la Bulevardul 27 Decembrie 1989. Este situat în zona centrală și  
intravilan și are toate condițiile necesare pentru dezvoltarea unei construcții de birouri  
de clădire de birouri, birouri business center, etc. Proprietatea are toate avantajele în  
regula CFR și este liber de sarcini.

Clădirea de birouri ocupă în prezent aproximativ 35% din suprafața terenului, fiind în stare bună.

[www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X4HK13001?lista=2903491](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X4HK13001?lista=2903491)



## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.milaglobal.ro](http://www.milaglobal.ro)

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

### ALTE OFERTE

Teren ultracentral 740 mp  
Cluj-Napoca, zona Central - Vezi hartă

**430.000 EUR**  
Comision 2%



Tipărește anunțul  Distribuie

Se afișează o poză mare

#### Detalii

De vânzare teren pozițional ultracentral situat în spatele pieței M. Viteazilor, cu construcții de înălțime, cu suprafața totală de 740 mp și front de 16 m, încadrat în zona RCM2 POT de 40% și C.T. maxim de 1.2.

Scritura publică



ANDREEA CIUPE  
KASA IMOBILIARE

**0722.209.743**

Alte telefoane:  
0742.028.552

Pe site-ul nostru găsiți cele mai bune oferte imobiliare. X811103002 de pe Imobiliare.ro

Nume e-mail

Telefon

E-mail

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X811103002 găsită pe Imobiliare.ro

**CEREA DETALII**

Prin intermediul nostru, deținem toate informațiile necesare pentru a vă oferi servicii de calitate și să vă ajutăm să găsiți casa de vis.

[www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X811103002?lista=2903491](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X811103002?lista=2903491)

## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

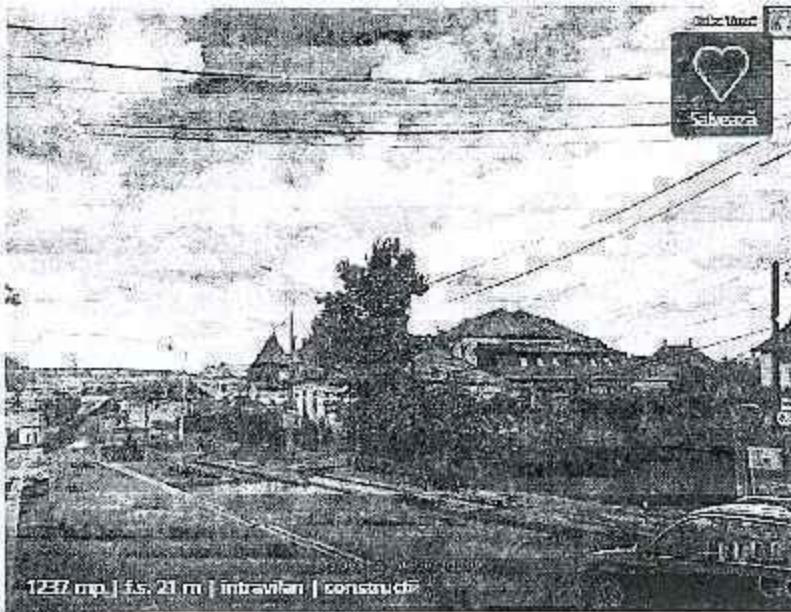
Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Teren pentru construcții imobil mixt: hotel sau birouri P+5E

Cluj-Napoca, zona Centrală - Vezi hartă

600.000 EUR

Comision: 2%



1237 mp. | 4 s. 21 m | intravilan | constructii



[Țineți-vă atenția!](#)

[Discuții](#)

[Soliciteza o dubletă](#)

Amplasamentul:



CATALIN BOREAN

REMI-MEDIA-RE

0737.035.887

Alte telefoane:

0264.736.015

0117.036.866

0264.736.015 (fix)

Pe pagina de profil a agentului nostru puteți găsi un număr de telefon de contact pentru:

Numere de telefon

Salvezi

Excluz

Aici puteți primi mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X4V30301N, găsiți pe [www.ter.ro](http://www.ter.ro)

CERE DETALII

Reprezentăm în mod oficial, în calitate de agent imobiliar, oferta de vânzare de teren pentru construcții P+5E în zona centrală a orașului Cluj-Napoca.

### Detalii

Veți plăti la vânzare teren în zona Piața Cipariu cu suprafață de 1237 mp și front la strada principală de 21 m! Conform regulamentului urbanistic se poate construi imobil mixt (hotel sau birouri P+5E) în cadrul urbanizatorului POT 50/01/02/1/2%

[www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri/constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X4V30301N?lista=2903491](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri/constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X4V30301N?lista=2903491)

# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Teren în zonă semicentrală cu proiect autorizat de casă

Cluj-Napoca - zona Central - Vest (haeri)

**360.000 EUR**

350 EUR/mp

Comision: 2%



1100 mp | f.s. 20 m | intravilan | construcții



Ți-ă este anunțul

Distribuiți

Sesizează o problemă

## Caracteristici

Suprafața terenului	1100 mp	Tip teren	Construcții
Profundimea	20m	Distribuire teren	Intravilan
Număr de etaje	1	Destinație teren	802
Suprafața construită	5m		

Anunț publicat de:



**CATALINA BUIU**  
Agent imobiliare, membru al  
ROMIA IMOBILIARE

**0737.035.884**

Alte telefoane:  
0264.722.015  
0737.035.888  
0264.722.015 (fix)

Exemplu de calcul al veniturilor din vânzare  
ID: X4V303007?lista=2903491

Număr de vizite

Telefon

Comis

Ați dori să primiți mai multe informații  
despre proprietatea cu ID-ul: X4V303007  
grație platformei Imobiliare.ro

**CERE DETALII**

Prin utilizarea serviciului de contactare  
ați acceptat termenii și condițiile de utilizare  
a serviciului de contactare

[www.imobiliare.ro/vanzare-terenui-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-X4V303007?lista=2903491](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenui-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-de-vanzare-X4V303007?lista=2903491)

# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

**Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
privind aprobarea...

15/10/2017

6/3 02.2017

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea proiectului de studiu de fezabilitate pentru  
realizarea proiectului de investiții în domeniul...

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în ședința publică...

Având în vedere că...

Având în vedere că...

Având în vedere că...

### HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Art. 2. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Art. 2. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Proiect de Hotărâre nr. 6/3 02.2017

Art. 1. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Art. 2. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Art. 3. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Art. 4. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Art. 5. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Proiect de Hotărâre nr. 6/3 02.2017

Proiect de Hotărâre nr. 6/3 02.2017

[http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/2\(10\).pdf](http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/2(10).pdf)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
privind aprobarea...

15/10/2017

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea proiectului de studiu de fezabilitate...

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în ședința publică...

Având în vedere că...

Având în vedere că...

Având în vedere că...

Art. 1. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Art. 2. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

Art. 3. Se aprobă proiectul de studiu de fezabilitate...

[http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/5\(8\).pdf](http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/5(8).pdf)

36



## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

*Servicii profesionale de evaluare, analiză economico-financiară și studii de fezabilitate*

COMPANIA DE ADMINISTRARE  
CLUJ-NAPOCA

PROIECTAREA

ȘI CONȘTIINȚĂ

DE AFACERI

11/17.06.2014  
HOTĂRÂRE

prin care s-a aprobat proiectul de vânzare privind vânzarea suprafeței de teren cu

Napoca, nr. 147/2014 nr. 8

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren cu destinația de curte situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Plocești nr. 9 - proiect din inițiativa primăriei și a consilierilor locali: Horváth Anna, Constantin Temes, Radu Florin Rata și Bîldea Ileana

Amplasând terenul nr. 215242 din 2204/2014 al Direcției patrimoniului municipiului și evaluarea proprietății, privind vânzarea suprafeței de teren cu destinația de curte situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Plocești nr. 9.

Văzând avizul comisiilor de specialitate

Prin urmare dispunându-se art. 26, 29 al. 1 și 35 din Legea nr. 215/2010 a administrației publice locale, respectiv să se modifice și să completeze ulterioare.

### HOTĂRÂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea terenului cu destinația de curte situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Plocești nr. 9, în suprafața de 616 mp. cunoscut Cartea Funciară nr. 26583 (președinția de consențământ pe bătaie nr. 1/2015) în cadrul al 2013 în favoarea domeniului legal al Primăriei orașului Cluj-Napoca.

**Art. 2.** Se aprobă prețul de vânzare a terenului deșisus la art. 1 al prezentei hotărâri ca sumare a negociem de 1000000 lei, valoare care include TVA.

**Art. 3.** Prețul va fi achitat astfel:

achitarea prețului de vânzare se va realiza în cel mult 60 de zile de la data înmărmării hotărârii. Acesta va fi achitat în lei în contul bancar statului de Banca Națională a României (lei 1400000).

achitarea de preșesă se va realiza în rate esalonate pe o perioadă de 3 ani, la care se adăuga taxa de vânzare de pe lângă valoarea BNE. Valoarea va fi înmărmărită în termen de 15 zile de la data înmărmării de către titularul de teren în contul de la BNE.

[http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/20140428\\_18.PDF](http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/20140428_18.PDF)

**NAPOCA BUSINESS S.R.L.**

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

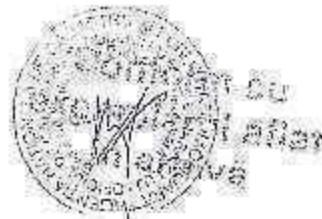
*Servicii profesionale de evaluare, analiză economico-financiară și studii de fezabilitate*

---

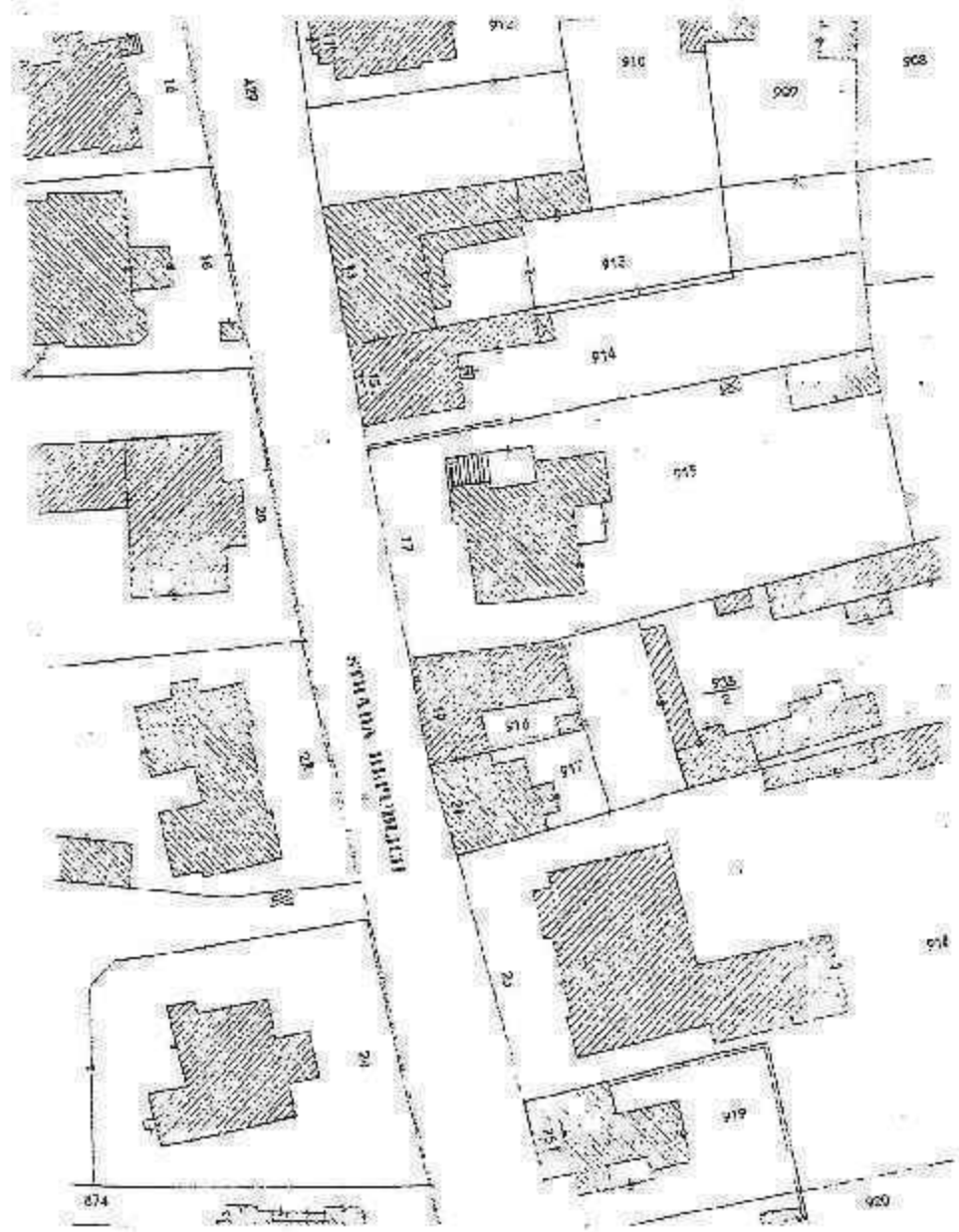
**Anexa nr.4**

**DOCUMENTE AFERENTE DREPTULUI DE PROPRIETATE**

39

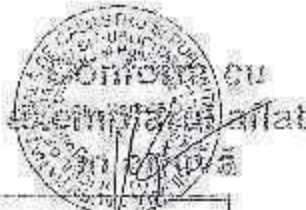


PLAN DE SITUAȚIE  
1:1000



S.C. COP 10 SUCHELU S.A. CLUJ-NAPOCA B-dul 21 Decembrie 1989 Nr. 67 AT-LIER PROIECTOR.		OBIECT: DOCUMENTAȚIE DE ÎNȚĂLĂBĂRE BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ	Pl.nr. 2 40
RELEVAT de In. Paș	SEM.N.	1:1000	PLAN DE SITUAȚIE PROPUS - STR. REPUBLICII NR. 19
DESEINAT de In. Paș		AUG. 1996	
VERIFICAT de In. Toaș			





Remus-Pavel BORZ

1787 / 07.02.2017

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. CLUJ  
BIRoul DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
CLUJ-NAPOCA

Dosar nr. 15633 / 1997

Tecut 25 ROKI

Nr. Chitanță 5102 / 07.02.2017

S-a cerut autentificarea următorului act:



## CONTRACT DE DONAȚIE

..... subsemnații:-----  
1. **RUSAN NATALIA-ANGELA**, cetățean român, născută la data de 23.01.1955 în Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, ....., jud. Cluj, identificată prin CI seria ..... eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, CNP ..... stare civilă necăsătorită, în calitate de DONATOR, denumită astfel în continuare în cuprinsul CONTRACTULUI;-----

2. **OLARU HOREA-ALEXANDRU**, cetățean român, născut la data de 26.11.1980 în Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, ....., jud. Cluj, identificat prin CI seria ..... liberată de Mun. Cluj-Napoca, CNP ..... stare civilă căsătorit, având regimul matrimonial: comunitate legală de bunuri, conform declarației de mai jos și:-----

3. **OLARU CRISTIAN ADRIAN**, cetățean român, născut la data de 14.12.1977 în Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, ....., jud. Cluj, identificat prin CI seria I ..... eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, CNP ....., stare civilă necăsătorit, conform declarației de mai jos, ambii în calitate de DONATAR, denumite astfel în continuare în cuprinsul CONTRACTULUI.-----

a) Subsemnata donatoare **RUSAN NATALIA-ANGELA**, donez, cu scutire de raport, în cote egale de 1/2-a parte fiecare, nepoților mei de soră, OLARU HOREA-ALEXANDRU și OLARU CRISTIAN ADRIAN, întreg dreptul de proprietate asupra imobilului: apartamentul nr. 1, situat în Mun. Cluj-Napoca, str. G. Bilașcu, nr. 19, etaj P, jud. Cluj, înscris în c.f. nr. 283818-C1-U1 Cluj-Napoca, Nr. CF vechi: Nr. 149822 (provenită din conversia de pe hârtie a c.f. nr. 149822), A1, cu nr. top. 916/1/I, compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 wc, 1 pivniță cu suprafața de 27,96 mp., 1 magazie – anexe – cu suprafața de 7,25 mp., cu suprafața utilă de 113 mp., cu cota din părțile indivize comune aferente de 83,34/100-a parte, teren în proprietate de 166/199-a parte, imobil proprietatea mea tabulară conform extrasului de carte funciară pentru autentificare eliberat de BCPI al localității Cluj-Napoca în baza cererii nr. 38926/10.04.2012.-----

Imobilul este dobândit în proprietate de DONATOR cu titlul de drept de cumpărare, de sub B1.1. Imobilul a fost dobândit de la S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A. Cluj-Napoca, prin cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 36.704/05.04.1999.-----

b) De asemenea, subsemnata donatoare **RUSAN NATALIA-ANGELA**, donez, cu scutire de raport, în cote egale de 1/2-a parte fiecare, nepoților mei de soră, OLARU HOREA-ALEXANDRU și OLARU CRISTIAN ADRIAN, întreg dreptul de proprietate asupra imobilului: apartamentul nr. 2, situat în Mun. Cluj-Napoca, str. G. Bilașcu, nr. 19, etaj parter, jud. Cluj, înscris în c.f. nr. 283818-C1-U2 Cluj-Napoca, Nr. CF vechi: Nr. 128099 (provenită din conversia de pe hârtie a c.f. nr. 128099), A1, cu nr. top. 916/1/II, compus din: cameră, bucătărie, cămară de alimente, wc, cu suprafața utilă de 26,51 mp., cu cota din părțile indivize comune aferente de 14,53/100-a parte, teren în proprietate de 29/199-a parte, imobil proprietatea mea

tabulară conform extrasului de carte funciară pentru autentificare eliberat de BCPI al localității Cluj-Napoca în baza cererii nr. 38931/10.04.2012; imobil dobândit în proprietate de DONATOR cu titlul de drept de cumpărare ca bun comun, de sub B1.1.

Imobilul a fost dobândit de la S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A. Cluj-Napoca, prin cumpărare, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 900/05.04.2007 de notar public Petrea Livia – Cluj-Napoca.

Impozitele aferente imobilelor ce se înstrăinează sunt achitate la zi, conform certificatelor de atestare fiscală nr. 120764 și nr. 120699 emis la data de 18.04.2012 de Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca.

Subsemnata donatoare **RUSAN NATALIA-ANGELA**, declar pe proprie răspundere că sunt văduvă, nu am copii, iar părinții mei sunt decedați.

Subsemnatele părți contractante declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile legale referitoare la rezerva succesorală.

Subsemnata donatoare **RUSAN NATALIA-ANGELA**, pe propria mea răspundere și cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de Codul Penal, declar că apartamentele ce fac obiectul prezentului contract sunt bunurile mele proprii.

Donatoarea **RUSAN NATALIA-ANGELA**, declar că imobilele ce fac obiectul contractului se înstrăinează libere de orice sarcini, sunt libere de procese și garantez pe donatari de orice evicțiune totală sau parțială.

Subsemnata donatoare **RUSAN NATALIA-ANGELA**, solicit radierea notării interdicției de înstrăinare de 10 ani de la data cumpărării înscrisă sub C2 conform Legii nr. 112/1995, în c.f. nr. 283818-C1-U1 Cluj-Napoca, conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 05.04.1999 sub nr. 36.704 cu S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A. Cluj-Napoca.

Subsemnatele părți contractante declarăm că nici o persoană nu a depus cerere de restituire a imobilelor ce fac obiectul prezentului contract în baza Legii 112/1995, a Legii 10/2001 sau în baza unei alte legi în vigoare. Declarăm de asemenea că imobilele ce fac obiectul prezentului contract nu sunt cuprinse în lista imobilelor monumente istorice.

Subsemnatul **OLARU HOREA-ALEXANDRU**, pe propria mea răspundere și cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de Codul Penal, declar că sunt căsătorit în regimul matrimonial: comunitate legală de bunuri, de la data căsătoriei și până în prezent declarând că nu am întocmit nici un fel de convenție matrimonială între noi cu privire la regimul matrimonial dintre noi.

Subsemnatul **OLARU CRISTIAN ADRIAN**, pe propria mea răspundere și cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 292 Cod Penal, declar că sunt necăsătorit.

Evaluăm donația la suma totală de 560.000 lei (cincisuteșaizecimiilei).

Subsemnata donatoare **RUSAN NATALIA-ANGELA** consimt la întabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor donate în favoarea donatarilor **OLARU HOREA-ALEXANDRU** și **OLARU CRISTIAN ADRIAN** în cote egale de 1/2-a parte fiecare, ca bun propriu, cu titlu de donație.

Subsemnații donatari **OLARU HOREA-ALEXANDRU** și **OLARU CRISTIAN ADRIAN**, acceptăm donația ce ni se face de către mătușa noastră privind dreptul de proprietate asupra imobilelor de mai sus în condițiile prezentului contract, cunosc situația de drept și de fapt a imobilelor, știm că este stăpânit de către donatoare în mod legal și solicităm întabularea în c.f. a dreptului de proprietate asupra imobilelor donate pe numele și în favoarea noastră în cote egale de 1/2-a parte fiecare, cu titlu de donație, ca bun propriu.

Subsemnata donatară am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 27/1994 și mă oblig ca în termen de 30 de zile de la data autentificării să depunem un exemplar din prezentul contract la Consiliul Local, Direcția taxe și impozite locale.-----

Taxele privind perfectarea prezentului contract se suportă de către donatari.-----

Actul a fost redactat și autentificat de Societatea Civilă Notarială „NAPOCA LEX” în 7 exemplare, 4 exemplare eliberându-se părților azi data autentificării.-----



SEMNĂTURI: OLAVU KUREA

*Olav Kurea*  
Olav Kurea

CRISTIAN OLAV

*Olav Kurea*  
*Olav Kurea*

ROMÂNIA  
Societatea Civilă Notarială  
„NAPOCA LEX”  
B-dul Eroilor, nr. 45, tel. 0264/430303  
Cluj-Napoca jud. Cluj  
Nr. operator date personale 050089

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 975**

DATA: 18.04.2012

În fața mea, **STANCU TUDOR-DAN**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:-  
**RUSAN NATALIA-ÁNGELA**, cetățean român, născută la data de 23.01.1955 în  
Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_, jud.  
Cluj, identificată prin CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca,  
CNP 2550123120641 și \_\_\_\_\_

**OLARU HOREA-ALEXANDRU**, cetățean român, născut la data de 26.11.1980 în  
Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca \_\_\_\_\_, jud.  
Cluj, identificat prin CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de Mun. Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_

**OLARU CRISTIAN ADRIAN**, cetățean român, născut la data de 14.12.1977 în  
Cluj-Napoca jud. Cluj, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca \_\_\_\_\_, jud.  
Cluj, identificat prin CI seria \_\_\_\_\_ ? eliberată de  
SPCLEP Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_ și în nume propriu, care, după citirea actului,  
a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele, precum și  
cele  anexe ale acestuia. \_\_\_\_\_

În temeiul art. 8, lit. "b" din Legea nr. 36/1995  
cu modificările și completările ulterioare  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a perceput taxă cadastrală în sumă de 840 RON cu BF nr. 03 /18.04.2012  
S-a perceput onorariul de 4.820 RON + TVA de 1.157 RON (5.977 RON) cu BF nr.

09 /18.04.2012  
NOTAR PUBLIC



46

## NAPOCA BUSINESS SRL

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

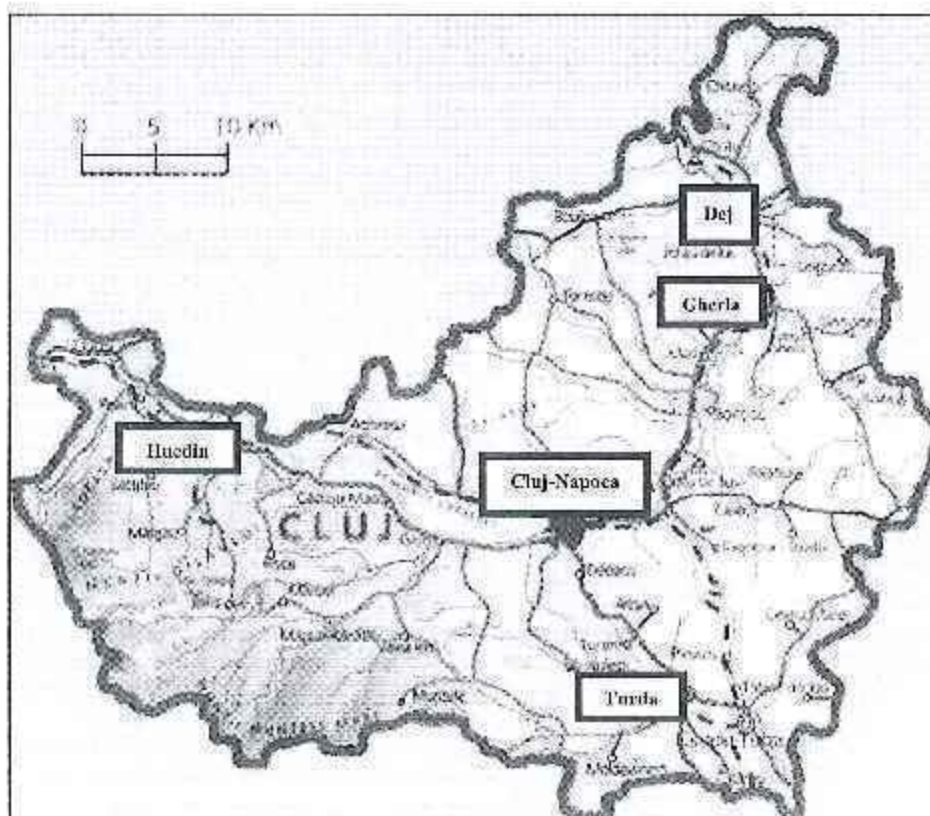
[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.majglobal.ro](http://www.majglobal.ro)

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

NB 973 / 15.12.2017

# STUDIU DE PIAȚĂ

## FOND IMOBILIAR JUDEȚUL CLUJ



**Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ**

**2018**

*Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Cluj din anul 2017 și este destinat utilizării în anul 2018 de către Notarul Public (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătorilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Iuiedin.*

46

## 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](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

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

### STUDIUL DE PIAȚĂ

(sinteză)

1. <i>Beneficiar</i>	CAMERA NOTARIILOR PUBLICI CLUJ
2. <i>Executant</i>	NAPOCA BUSINESS SRL
3. <i>Obiectul studiului de piață</i>	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Huedin
4. <i>Scopul studiului de piață</i>	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. <i>Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>♦ 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...";</li><li>♦ 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) <b>prețurile minime</b> consemnate (în anul 2017), <b>ofertele</b> (valabile la data întocmirii studiului de piață) și <b>estimările de valoare de piață</b> (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;</li><li>♦ <b>piața imobiliară</b> reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărătorii și vânzătorii, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărătorii și vânzătorii; 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;</li><li>♦ <b>studiul de piață a fost întocmit prin</b> (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare</b> 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);</li><li>○ <b>culegerea și sintetizarea ofertelor (ajustate) de piață</b> (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;</li><li>○ <b>estimarea unor valori de piață</b> (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;</li><li>○ <b>estimarea unor valori de piață</b> (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.</li></ul></li></ul>
6. <i>Perioada de colectare date</i>	20.11-15.12.2017
7. <i>Data de referință a studiului de piață</i>	15.12.2017
8. <i>Rezultatele studiului de piață</i>	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](http://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](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

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

### STUDIUL DE PIAȚĂ FOND IMOBILIAR JUDEȚUL CLUJ

#### 1. DATE GENERALE

- ◆ **Beneficiar:** Camera Notarilor Publici Cluj;
- ◆ **Obiectul studiului de piață:** fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătorilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Iluedin;
- ◆ **Scopul studiului de piață:** studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Cluj din anul 2017 și este destinat utilizării în anul 2018 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Cluj, de pe raza circumscripțiilor Judecătorilor Cluj-Napoca, Dej, Turda, Gherla și Iluedin;
- ◆ **Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață:**
  - 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, cupă caz, funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) **prețurile minime consemnate** (în anul 2017), **oferțele** (valabile la data întocmirii studiului de piață) și **estimările de valoare de piață**, 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):
    - **culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2017** (au fost eliminate din stud. ul 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 tranzații / 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, clasificare, ierarhizare, actualizare cu inflația 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 cuprins se 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 egii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de acesta);
- ◆ datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini;
- ◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și se poate tranzacționa / transfera;
- ◆ informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanții ai autorităților locale, reprezentanții ai Beneficiarului, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații și specialiști / experți în domenii conexe



## NAPOCA BUSINESS SRL

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

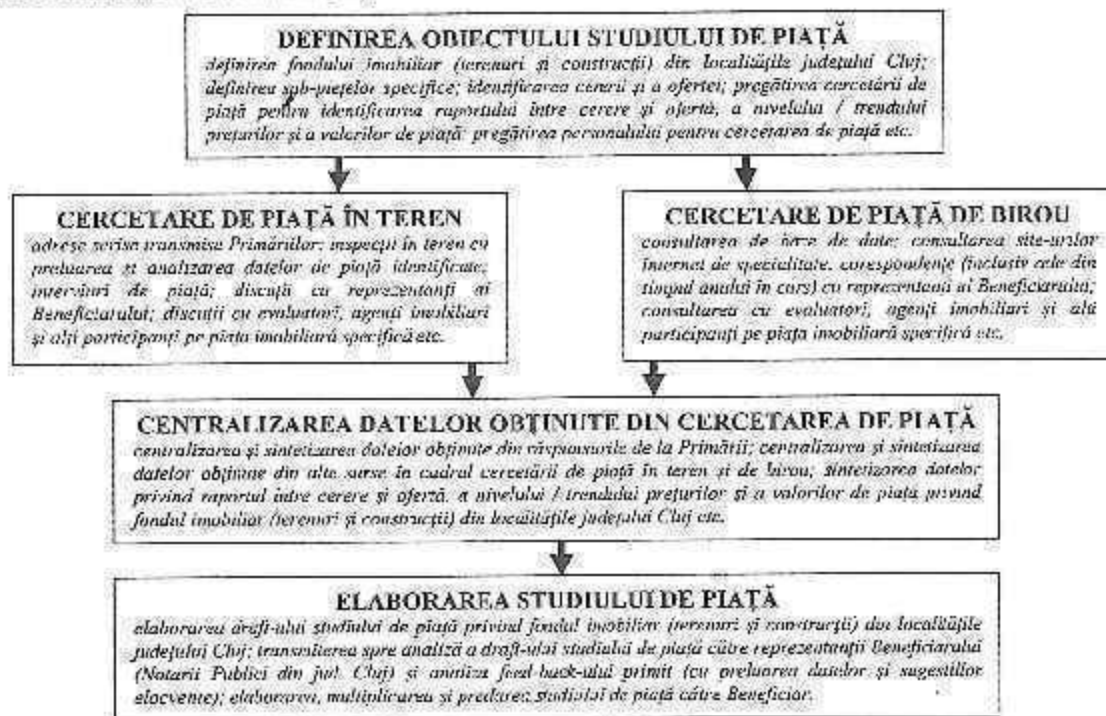
### Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;

- ♦ proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora;
- ♦ se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt exploatate după principiul celei mai bune utilizări și se conformează 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 / alegerii rezultatelor;
- ♦ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață;
- ♦ posesia acestui studiu de piață sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

### 3. MODUL DE ELABORARE A STUDIULUI DE PIAȚĂ

- ♦ Fluxul de elaborare a studiului de piață:



- ♦ Surse de informare:

- o date din adresele scrise primite în urma solicitării Executantului de la autorități locale (primării, consilii locale etc.) – majoritatea primăriilor din județul Cluj nu răspund solicitării de a furniza date privind tranzacțiile imobiliare consemnate în anul 2017;
- o date de la reprezentanții 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), coridicenele 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, vânzatori, 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 opune

## NAPOCA BUSINESS SRL

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

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

de 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:** prezenta studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice:
  - terenuri extravilan (agricol sau neagricol);
  - păduri, livezi, vii (în exploatare);
  - terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);
  - case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești aferente);
  - case de vacanță și cabane (cu teren aferent);
  - apartamente în blocuri și apartamente în case;
  - spații comerciale;
  - spații pentru birouri și/sau administrative;
  - spații cu destinație industrială și/sau logistică;
  - anexe spații comerciale/industriale/administrative/logistice (șoprene, copertine, garaje, anexe gospodărești, poduri, platforme, acoperișuri, terase, parcuri, posturi trafic, 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 dreptului de proprietate (exemplu de asemenea proprietăți imobiliare: spații industriale-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” și, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agroturistice, benzinării etc. – esența valorii unor asemenea proprietăți imobiliare se subsumează evaluării afacerii, nu doar ca proprietate imobiliară; terenuri de formă, pantă și/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; aciu de apă, ferme piscicole etc.).

#### 5. DESCRIEREA PIEȚEI 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 Ilieudin), suburbane (Florești, Baciú, Apahida, Feleac, Orșor și Cășeu) și rurale (comunele și satele județului Cluj).
- ◆ **Gradul de construire:** este unul extrem de variat, de la limita superioară reprezentată de cartiere cu blocuri de locuințe, sedii de societăți comerciale și ale autorităților locale, până la limita inferioară reprezentată de suprafețe mari de teren extravilan.
- ◆ **Utilizarea terenului:**
  - utilizarea terenului este variată – de la 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), preparile 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, hoteluri, blocuri de locuințe sau case.
- ◆ **Raportul cerere/ofertă și tendințele pieței imobiliare Ianuarie – Decembrie 2017:**
  - în ultima perioadă de timp (Ianuarie – Decembrie 2017) trendul pieței imobiliare a fost unul diferențiat, pe segmente de piață (sub-piețe);
  - pe piața terenurilor extravilane – datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacționarea unor astfel de terenuri – se constată un trend de creștere a prețurilor de ofertare/tranzacționare, trend care se va păstra probabil și în perioada următoare;
  - pe piața terenurilor cu păduri trendul este de asemenea de creștere, dar diferențiat de la zonă la zonă și proprietate la proprietate, funcție de regimul silvic de exploatare specific;

## NAPOCA BUSINESS SRL

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro)    [www.maggiobal.ro](http://www.maggiobal.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, altele 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 A3, modernizarea unor drumuri județene, construcția infrastructurii pentru utilități etc.), proiectele de parcuri industriale/logistice (de exemplu: Tetaron, Nerva, Arc Parc etc.), investițiile unor mari companii transnaționale, proiectele de dezvoltare imobiliară a unor micro-cartiere rezidențiale și implementarea nochiu 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 amânate; este de așteptat ca trendul diferențiat pe segmente de piață a prețurilor de ofertare/tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare (trend de creștere pe segmentul de apartamente, birouri și case în zona Cluj-Napoca; trend de creștere pe segmentul de terenuri agricole; trend de creștere ușoară pe segmentul industrial/logistic etc.);
- o sumarul trendului sub-piețelor specifice din județul Cluj este redat în tabelul de mai jos:

Sub-piața	Cerere	Oferta	Trend prețuri ofertare/tranzacționare Ian. – Dec. 2017
Terenuri extravilan	întreprinzători în domeniul agricol; companii care activează în domeniul agro-industrial	proprietarii de terenuri locale; întreprinzători care cumpără și comasează parcele de teren în scop de revânzare	creștere
Terenuri intravilan Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în scop de comercializare sau în interes propriu	proprietarii de terenuri locale; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	creștere
Terenuri intravilan, altele decât Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în interes propriu și, uneori, în scop de comercializare	proprietarii de terenuri locale; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	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 explatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localei sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	creștere
Terenuri cu case de locuit, altele decât Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip teren-casă/vilă pentru explatare în interes propriu (uneori inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localei sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar 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](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

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

Sub-plața	Cerere	Oferta	Trend prețuri oferțare/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 a căror de nivelului superior al chiriilor (care achiziționează apartamente în vederea închirierii, inclusiv în regim hotelier)	aparținând unor întreprinzători și/sau firme private)	
Apartamente Florești, Baciu, Apolonia (Dezaur)	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 suficient de bun al chiriilor (care achiziționează apartamente în vederea închirierii, inclusiv în regim hotelier)	apartamente în imobile noi sau în curs de construcție (prizate 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 relochează în astfel de proprietăți	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip (Dej, Gherla, Turda, Câmpia Turzii)	pațier / creștere ușoară
Spații de birouri Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip spații de birouri pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare, firmele de IT, de consultanță, dar și alte firme care și-au dezvoltat activitatea în Cluj-Napoca, care achiziționează spații de birouri	dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au construit clădiri de birouri în scop de exploatare prin închiriere, dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au 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, Gherla, Turda, Câmpia Turzii)	pațier
Spații comerciale Cluj-Napoca	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip spații comerciale pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare, firmele de IT, de consultanță, dar și alte firme care și-au dezvoltat activitatea în Cluj-Napoca, care achiziționează spații de birouri	dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au construit spații comerciale în scop de exploatare prin închiriere; dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au 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, Gherla, Turda, Câmpia Turzii)	pațier
Spații industrial/logistice Cluj-Napoca și împrejurimi	investitori care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip industria/logistică (inclusiv show-rooms-uri) pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare, firmele de producție industrială, care și-au dezvoltat activitatea în Cluj-Napoca și împrejurimi	dezvoltatori sau firme care au construit spații industrial/logistice (inclusiv show-rooms-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, Gherla, Turda, Câmpia Turzii)	pațier

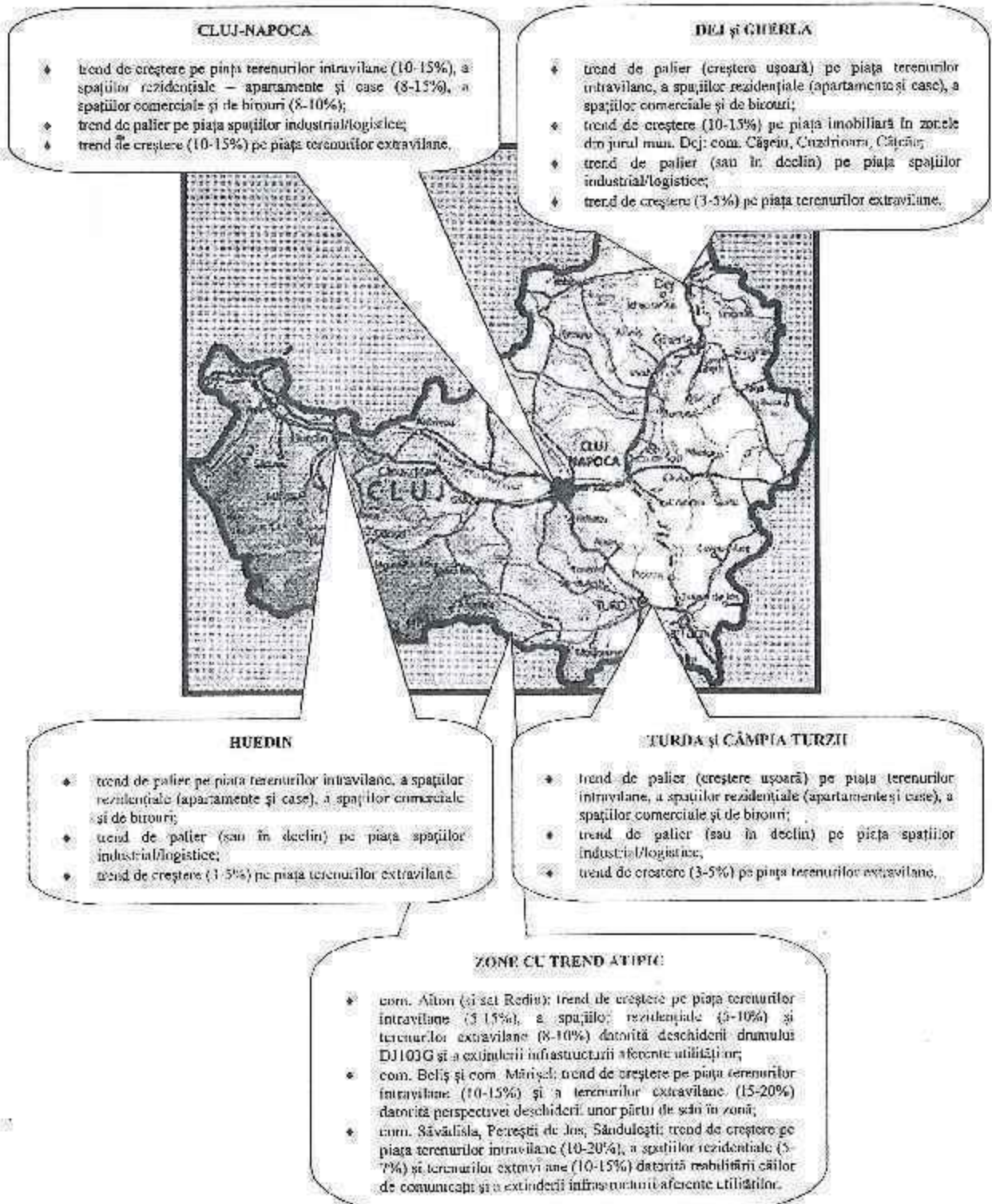
## NAPOCA BUSINESS SRL

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

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://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](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.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 anexate, pe circumscripții judecătorești, localități, zone imobiliare și tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori (exprimate în LEI – conform solicitării Beneficiarului) situate la pragul minimal al intervalului consensuat de tranzacționare/ofertare și care cuprind/acoperă/înglobează majoritatea datelor de piață colectate și rezultatele estimărilor (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau 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 prezentație 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 Huedin.

Rezultatele și concluziile din prezentul studiu de piață nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi reevaluate 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/trăta 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 +40.730.011.915

[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

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

---

### **ANEXE**

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

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

## 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](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://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 (a coșii „0” a construcției);
  - suprafața construită desfășurată (Scd): 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 arabele 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 (Scd) - în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- ◆ locația (în sensul prezentului studiu de piață): indică localizarea proprietății imobiliare, funcție de zone specifice (identificate/constatate de Executant) de piață imobiliară, cartiere, străzi etc.

#### 2. Tipuri generale de proprietate imobiliară

- ◆ Apartamente:
  - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate funcție de suprafața utilă (Su):
    - apartamente cu suprafața utilă până la 40 mp;
    - apartamente cu suprafața utilă cuprinsă în intervalul 40-70 mp;
    - apartamente cu suprafața utilă de peste 70 mp;
  - valorile se referă la apartamente „locuibile”: finalizate, finisate și cu utilități funcționale;
- ◆ „Teren intravilan” (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există și/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcții (clădiri);
  - tipul terenului intravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- ◆ Construcție: casă (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) pentru:
    - casă (inclusiv cabane și case de vacanță) cu structură din lemn, cărpișii 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 înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
  - valorile se referă la construcții case „locuibile”, finalizate, cu finisaje adecvate exploatării și cu utilități funcționale;
- ◆ Alte construcții (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) funcție de tipul construcției, astfel:
    - construcții - spații de birouri/administrative/servicii (cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
    - construcții - spații comerciale;
    - construcții - spații industriale/logistice (structură metalică);
    - construcții - spații industriale/logistice (structură beton armat, bca, cărămidă etc.);
    - anexe (lemn, tablă etc.) - șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești, pocuri, platforme, acoperșuri, terase, parcuri, posturi trafu, 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](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://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, parcuri, posturi trafa, construcții centrale termice, depozite anexe etc.;
- tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscriserile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- valorile se referă la construcții „exploatabile”: finalizate, cu finisaje adecvate exploatării, utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- ◆ Teren extravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, funcție de tipul/categoria acestora astfel:
    - teren extravilan „agricol” (arabil/productiv etc.);
    - teren extravilan „neagricol” (pășune, fâneață etc.);
    - teren extravilan „pădure”;
    - teren extravilan „livadă, vie” (în producție);
  - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscriserile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- ◆ Note:
  - valorile pentru apartamente și alte tipuri de construcții includ și valoarea cotelor părți indivize comune și a cotei părți de teren în proprietate, până la 25 mp (inclusiv);
  - apartamentele și alte tipuri de construcții (spre exemplu „apartament în casă”, „apartament de tip spațiu comercial în construcție mixată” etc.) care au cotă parte de teren în proprietate mai mare de 25 mp vor fi tratate ca și proprietăți de tip „teren (pentru suprafața de teren în proprietate ce depășește 25 mp – cu valoarea aferentă locației în speță, din coloana „...până la 500 mp”) + construcție (de tip apartament echivalent ca Su)”;
  - în cazul în care suprafața construcției de tip „apartament” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență, conform locației, după cum urmează:
    - la apartament cu 1 cameră (inclusiv garsonieră) se consideră valoarea aferentă unui apartament cu Su = 30 mp;
    - la apartament cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unui apartament cu Su = 55 mp;
    - la apartament cu 4 camere sau mai multe, se consideră valoarea aferentă unui apartament cu Su = 80 mp;
  - în cazul în care suprafața construcției de tip „casă” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență după cum urmează:
    - la casă cu 1 cameră se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 50 mp;
    - la casă cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 80 mp;
    - la casă cu 4-5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 120 mp;
    - la casă cu peste 5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 150 mp;
  - pentru elementele / părțile de construcție, cu destinație rezidențială, dispuse la subsol, demisol sau mansardă, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu minus 25% pentru subsol, cu minus 15% pentru demisol și cu minus 10% pentru mansardă (această ajustare este ilicită de comportamentul mediu al participanților pe piața imobiliară specifică);
  - ca situație de excepție, în principal pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate, având ca anexă un documentar foto (interioare și exterioare) amplu și elocvent – valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu minus 20%;
  - pentru proprietățile imobiliare de tip „teren intravilan” s-au prezentat valori (unitare) pentru suprafețe de teren de până la 500 mp și un nivel valoric (unitar) mai redus, pentru suprafața de teren ce excede 500 mp și/sau teren cu altă destinație, excepție făcând anumite zone de interes imobiliar (zonele centrale, semicentrale și unele cartiere) din municipiul Cluj-Napoca, unde nivelul valoric (unitar) consemnat este similar pentru orice suprafață de teren (comportamental 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);
  - ca situație de excepție, pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă în zona de la limita cu extravilanul (situație întâlnită mai ales în 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/zonelor/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](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdajlobal.ro](http://www.mdajlobal.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, alec, spațiu verde etc.) – se va determina astfel:

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

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

### 3. Modul de utilizare a tabelelor valorice

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

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

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

#### ◆ exemple de estimare:

- o Cluj-Napoca, str. Observatorului (Zorilor), 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 betoan 4 apartamente și teren aferent 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:  
 $V = (500 \text{ mp} \times 18 \text{ LEI/mp}) + (50 \text{ mp} \times 75 \text{ LEI/mp}) + 180 \text{ mp} \times 1.720 \text{ LEI/mp} = 372.350 \text{ LEI}$
- 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:  
 $V = (90 \text{ mp} \times 1,4) \times 2.070 \text{ LEI/mp} + (30 \text{ mp} - 25 \text{ mp}) \times 180 \text{ LEI/mp} = 261.750 \text{ LEI}$
- o Aghireș, Fabricii, teren și spații industriale cu anexe, St = 2.000 mp, hală 1 pe structura metalică având Sed = 400 mp, hală 2 pe structura din cărămidă având Sed = 500 mp, șoproz. metalice 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. Bôrhavei (Bôrhavei), teren intravilan S: = 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](http://www.napocabusiness.ro) [www.mdaglobal.ro](http://www.mdaglobal.ro)

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

- c. 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:

$$V = 2.000 \text{ mp} \times 50 \text{ LEI/mp} = 100.000 \text{ LEI}$$

- c. 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 – traiect de conducte magistrale de gaz, traiect linie de transport energie electrică de înaltă tensiune etc.) St = 2.000 mp:

$$V = 2.000 \text{ mp} \times (230 \text{ LEI/mp} \times 0,05) = 23.000 \text{ LEI}$$

- c. Cluj-Napoca, str. Borhanci (Borhanci), teren+construcție (bloc) locuințe colective (înainte de apartamentare / ieșire din inciviziune), St = 700 mp, Scd = 600 mp:

$$V = (500 \text{ mp} \times 230 \text{ LEI/mp} + 200 \text{ mp} \times 180 \text{ LEI/mp}) + 600 \text{ mp} \times 1.950 \text{ LEI/mp} = 1.321.000 \text{ LEI}$$

- c. Cluj-Napoca, str. Cîreșilor (Zorilor), apartament, Su = 55 mp, dispus la demisol:

$$V = 55 \text{ mp} \times (4.660 \text{ LEI/mp} \times 0,85) = 217.855 \text{ LEI}$$

- c. 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 STUDIU DE PIATA (NOTAR, PUBLICI)

FONDUL IMOBILIAR  
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA  
Anul publicat de: decembrie 2017

Nr. C-40	LOCALITATE	Ap. Su. (mp) < 40		Ap. Su. (mp) 40 - 70		Ap. Su. (mp) > 70		Teren intravilan		Fără utilități în apropiere *	Construcție - casă (pavli, cărămidă, bea, beton)		Construcție - spații de birouri/ administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (silindrii metalici)	Construcție - spații industriale (structură beton armat, cărămidă, acș)	Anexe (plafă, cărămidă, bea, beton)	
		le/np	le/np	le/np	le/np	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp		le/imp	le/imp						le/imp
1	Com. Mureșeni	5.180,00	4.380,00	4.360,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	330mp	60,00	930,00	2.410,00	5.020,00	5.510,00	840,00	920,00	110,00	190,00
2	Cluj	3.590,00	3.300,00	3.060,00	200,00	120,00	120,00	120,00	170mp	50,00	660,00	1.730,00	4.080,00	4.430,00	710,00	790,00	90,00	140,00
3	Babeș	4.200,00	4.200,00	3.670,00	230,00	170,00	170,00	170,00	180mp	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00
4	Beșeu Bănușei	4.370,00	4.200,00	3.670,00	230,00	180,00	180,00	180,00	310mp	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00
5	Cluj-Napoca	4.470,00	4.290,00	3.760,00	460,00	310,00	310,00	310,00	780mp	50,00	930,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	180,00
6	Cluj-Napoca	4.910,00	4.710,00	4.130,00	780,00	780,00	780,00	780,00	330mp	50,00	860,00	2.190,00	4.700,00	5.160,00	710,00	790,00	100,00	180,00
7	Cluj-Napoca	4.910,00	4.710,00	4.130,00	780,00	780,00	780,00	780,00	330mp	50,00	930,00	2.410,00	5.020,00	5.510,00	840,00	920,00	110,00	190,00
8	Cluj-Napoca	4.420,00	4.200,00	3.730,00	420,00	310,00	310,00	310,00	330mp	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00
9	Cluj-Napoca	4.370,00	4.200,00	3.670,00	470,00	320,00	320,00	320,00	330mp	50,00	760,00	1.950,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00
10	Cluj-Napoca	4.100,00	3.940,00	3.450,00	320,00	230,00	230,00	230,00	330mp	50,00	710,00	1.840,00	4.230,00	4.680,00	710,00	790,00	90,00	150,00
11	Cluj-Napoca	3.770,00	3.030,00	3.130,00	190,00	90,00	90,00	90,00	330mp	60,00	680,00	1.490,00	3.760,00	4.130,00	710,00	790,00	80,00	130,00
12	Cluj-Napoca	4.910,00	4.710,00	4.130,00	920,00	920,00	920,00	920,00	330mp	50,00	890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00
13	Cluj-Napoca	4.760,00	4.560,00	4.010,00	850,00	850,00	850,00	850,00	330mp	50,00	890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00
14	Cluj-Napoca	5.030,00	4.830,00	4.220,00	980,00	880,00	880,00	880,00	330mp	50,00	890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00
15	Cluj-Napoca	4.910,00	4.710,00	4.130,00	980,00	880,00	880,00	880,00	330mp	50,00	890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00
16	Cluj-Napoca	4.910,00	4.710,00	4.130,00	920,00	820,00	820,00	820,00	330mp	50,00	890,00	2.300,00	4.870,00	5.340,00	840,00	920,00	100,00	180,00
17	Cluj-Napoca	4.470,00	4.200,00	3.670,00	460,00	310,00	310,00	310,00	330mp	50,00	760,00	1.850,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00
18	Cluj-Napoca	4.370,00	4.200,00	3.670,00	460,00	310,00	310,00	310,00	330mp	50,00	760,00	1.850,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00
19	Cluj-Napoca	4.370,00	4.200,00	3.670,00	460,00	310,00	310,00	310,00	330mp	50,00	760,00	1.850,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00
20	Cluj-Napoca	4.370,00	4.200,00	3.670,00	460,00	310,00	310,00	310,00	330mp	50,00	760,00	1.850,00	4.390,00	4.830,00	710,00	790,00	90,00	160,00
21	Cluj-Napoca	3.830,00	3.670,00	3.140,00	190,00	90,00	90,00	90,00	330mp	50,00	620,00	1.600,00	3.920,00	4.300,00	640,00	720,00	80,00	140,00
22	Cluj-Napoca	4.590,00	4.400,00	3.860,00	650,00	480,00	480,00	480,00	330mp	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00
23	Cluj-Napoca	4.420,00	4.260,00	3.730,00	760,00	600,00	600,00	600,00	330mp	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00
24	Cluj-Napoca	4.760,00	4.590,00	4.010,00	850,00	760,00	760,00	760,00	330mp	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00
25	Cluj-Napoca	4.760,00	4.590,00	4.010,00	850,00	760,00	760,00	760,00	330mp	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00
26	Cluj-Napoca	4.760,00	4.590,00	4.010,00	850,00	760,00	760,00	760,00	330mp	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00
27	Cluj-Napoca	5.130,00	4.930,00	4.320,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	330mp	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00
28	Cluj-Napoca	4.260,00	4.090,00	3.590,00	370,00	190,00	190,00	190,00	330mp	50,00	710,00	1.840,00	4.230,00	4.680,00	710,00	790,00	90,00	150,00
29	Cluj-Napoca	3.930,00	3.770,00	3.300,00	180,00	90,00	90,00	90,00	330mp	50,00	580,00	1.600,00	3.920,00	4.300,00	640,00	720,00	80,00	140,00
30	Cluj-Napoca	4.860,00	4.660,00	4.080,00	690,00	690,00	690,00	690,00	330mp	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00
31	Cluj-Napoca	4.310,00	4.120,00	3.650,00	520,00	330,00	330,00	330,00	330mp	50,00	810,00	2.060,00	4.560,00	5.000,00	840,00	920,00	100,00	160,00

\* - a carui locație este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de fațada de înmagazinare posibilă la orice tip de utilizări



Ing. Alexandru Giuga  
0733.01.535, napoca-business.ro, www.napocabusiness.ro



**CLUJ-NAPOCA**

**INDEX STRAZI**

**Nota:**

1. Localizarea unei proprietăți imobiliare în zonele valorice din centralizator se va face orientativ și funcție de poziționarea acesteia din cadrul listei de străzi.
2. Pentru proprietățile imobiliare amplasate pe străzile nou înființate, cele care se vor înființa se vor indica și pentru cele care nu sunt cuprinse în index, încadrarea în zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.
3. Harta străzi la: <http://cluj-city.map2web.eu/#>

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CĂRTIRĂ	DENUMIRE VECHIE
1	Plata	1948	MARASTI	
2	Plata	1907	MARASTI	
3	D-dul	1 Decembrie 1918	GRIGORESCU	
4	Plata	1 Mai	BULGARIA	
5	Strada	11 Octombrie	GRUIA	
6	Strada	13 Septembrie	MARASTI	
7	Plata	14 Iulie	GRIGORESCU	
8	Strada	16 Februarie	GRUIA	
9	D-dul	21 Decembrie 1989 (de la 79-T și 116-T)	MARASTI	22 Decembrie 1989
10	H-dul	21 Decembrie 1989 (de la nr. 1-77 și 2-114)	SEMICENTRAL	22 Decembrie 1989
11	Strada	23 Octombrie 1911	GHEORGHENI EST	Lucea Străzii Rotunde
12	Strada	A. D. Baconescu	FACET	
13	Plata	Abolir	SEMICENTRAL	
14	Strada	Abudului	MARASTI	
15	Strada	Acsc. David Prodan	GRUIA	Mica
16	Strada	Acterului	GHEORGHENI	
17	Strada	Adradului	DAMFII ROTUND	
18	Strada	Adrian Marino	BUNA ZUA	
19	Strada	Ady Andre	ANDREI MURESANI	
20	Strada	Alinaului	FACET	
21	Strada	Agapia	ZORILOR SUD	
22	Strada	Agriulorilor	MANASTUR	
23	Strada	Agrijelor	MANASTUR SUD	
24	Strada	Agriștii lui	MANASTUR	
25	Strada	Akabului	SOMESANI	
26	Strada	Alba Iulia	ANDREI MURESANI	
27	Strada	Albaia	GHEORGHENI	
28	Strada	Albăstrelelor	BORHANCI	
29	Strada	Albăi Paștar	SEMICENTRAL	
30	Strada	Albăii	BULGARIA	
31	Strada	Alcau Russo	ZORILOR SUD	
32	Strada	Alcaji	BULGARIA	
33	Strada	Alexandru Dumit	MANASTUR	
34	Strada	Alexandru Buldăcel	ANDREI MURESANI	Zareii
35	Strada	Alexandru Borak	SEMICENTRAL	Umbrasa
36	Strada	Alexandru Ciurea	CENTRU	
37	Strada	Alexandru D. Xenopol	ANDREI MURESANI	
38	Strada	Alexandru Davila	GRIGORESCU	
39	Strada	Alexandru Douei	GRIGORESCU	
40	Strada	Alexandru Gătar	DUNA ZUA	
41	Strada	Alexandru Kiriescu	IRIS	
42	Alcau	Alexandru Lapodaru	IRIS	
43	Strada	Alexandru Macedonski	DECAS	
44	Strada	Alexandru Odobescu	DAMFII ROTUND	
45	Strada	Alexandru Popa	BORHANCI	
46	Strada	Alexandru Sahin	IRIS	
47	Strada	Alexandru Vaida Voevod	GHEORGHENI	Finetului
48	Strada	Alexandru Vlahută	GRIGORESCU	
49	Strada	Alungului	MANASTUR	
50	Strada	Aluzului	GRIGORESCU	
51	Strada	Alveru	BUNA ZUA	
52	Strada	Amstelului	DAMFII ROTUND	
53	Strada	Amuz Filon	ANDREI MURESANI	
54	Strada	Amuz	MANASTUR SUD	
55	Strada	Ana Ades	ZORILOR SUD	
56	Strada	Ana Igătescu	GRIGORESCU	
57	Strada	Anatole France	ANDREI MURESANI	
58	Strada	Andrei Muresanu	ANDREI MURESANI	
59	Strada	Andrei Zugrav	CENTRU	Industria
60	Strada	Antonienele	SOPOR	
61	Strada	Angel Saligny	MARASTI	
62	Strada	Anina	MARASTI	
63	Strada	Anton Ivirescu	BORHANCI	
64	Strada	Anton Uscutbuz	IRIS	
65	Strada	Anton Paan	SEMICENTRAL	
66	Strada	Anton Ciolan	FACET	
67	Strada	Antonina de Gerando	BORHANCI	
68	Strada	Antonin Gand	DECAS	
69	Strada	Artașu Vișchi	MĂGURA - VALA CUIȘTEAULUI	
70	Strada	Arcadus Piat	IRIS	

62

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECH
71	Strada	Arad	BL. GALIA	
72	Strada	Armei	GRJIA	
73	Strada	Arany Janos	CENTRU	
74	Strada	Arban	ZORILOR SUD	
75	Strada	Arbanului	SOPOR	
76	Strada	Argeș	CENTRU	
77	Strada	Argintului	DAMBU ROTUND	
78	Strada	Ariniok I	BECAS ROHIANCI	
79	Strada	Arșului	GHEORGHIENI	
80	Strada	Artator	MANASTUR NORD	
81	Strada	Armoniei	ZORILOR SUD	
82	Strada	Aron Domsaghy	GHEORGHIENI	
83	Strada	Aron Florin	IRIS	
84	Strada	Aron Dumitru	ELINA ZUA	
85	Strada	Artandul	BECAS	
86	Strada	Artelor	GHEORGHIENI	
87	Strada	Acei secului	DAMBU ROTUND	
88	Strada	August Trehazan	IRIS	
89	Strada	Augustin Heis	SOMESENI	
90	Strada	Augustin Dumitru	GRJIA	
91	Strada	Augustin Mijar	DAMBU ROTUND	
92	Strada	Augustin Presbiter	ELINA ZUA	
93	Strada	Aurel Gaipe	MANASTUR	
94	Strada	Aurel Hinghianu	ZORILOR SUD	
95	Strada	Aurel Sabin	GHEORGHIENI	Petrușca
96	Strada	Aurel Vitan	MARASTI	
97	Strada	Avram	ANDREI MURESANU	
98	Strada	Avram Hădeseș	ANDREI MURESANU	
99	Strada	Avram Ilijan	SOMESENI	
100	Strada	Avram Iliu	SOMESENI	
101	Plașa	Avram Ileana	CENTRU	Vințel
102	Strada	Avram Ileana	CENTRU	Palei
103	Strada	Avram Sava	GHEORGHIENI	
104	Strada	Azambel	BECAS ROHIANCI	
105	Allee	Azoni	GHEORGHIENI	
106	Strada	Azur	ZORILOR SUD	
107	Plașa	Baba Navei	CENTRU	
108	Strada	Baba Navei	CENTRU	Palei
109	Curtea	Bacului	DAMBU ROTUND	
110	Strada	Bacului Cămin	DAMBU ROTUND	
111	Strada	Băbu Mare	GRJIA	
112	Strada	Băii	SOMESENI	
113	Allee	Băistren	GHEORGHIENI	
114	Allee	Băii	GHEORGHIENI	
115	Strada	Băbușii	GHEORGHIENI	
116	Strada	Băieșii Fermei	MACURĂ - VALEA CINTAULUI	
117	Allee	Băieșii	MANASTUR	
118	Strada	Băieșii Cerbului Zoltan	DAMBU ROTUND LOMBUUI	
119	Strada	Băieșii	GHEORGHIENI	
120	Strada	Băneșii	SOMESENI	
121	Strada	Băneșii	MARASTI	
122	Strada	Băneșii Urechi	DAMBU ROTUND	
123	Strada	Băneșii Urechi	SOMESENI	
124	Strada	Băneșii Sf. Elisaveta Telescop	ANDREI MURESANU	
125	Strada	Băneșii I	SOMESENI	
126	Strada	Băneșii II	SOMESENI	
127	Strada	Băneșii III	SOMESENI	
128	Allee	Băneșii	MARASTI	
129	Strada	Băneșii Dacia	GRIGORESCU	
130	Strada	Băneșii Dacia	MANASTUR SUD	
131	Strada	Băneșii Dacia	ZORILOR SUD	
132	Strada	Băneșii Dacia	MANASTUR	
133	Strada	Băneșii Dacia	SOMESENI	
134	Colțun	Băneșii Dacia	BECAS	
135	Strada	Băneșii Dacia	BECAS	
136	Strada	Băneșii Dacia	DAMBU ROTUND	
137	Strada	Băneșii Dacia	STR. LAZAR	
138	Strada	Băneșii Dacia	SOMESENI	
139	Strada	Băneșii Dacia	DAMBU ROTUND	
140	Strada	Băneșii Dacia	DAMBU ROTUND	
141	Strada	Băneșii Dacia	CRĂDĂȘII MANASTUR	980
142	Strada	Băneșii Dacia	DAMBU ROTUND	
143	Allee	Băneșii Dacia	MARASTI	
144	Strada	Băneșii Dacia	ROHIANCI	
145	Strada	Băneșii Dacia	GRIGORESCU	
146	Allee	Băneșii Dacia	ROHIANCI	
147	Strada	Băneșii Dacia	SEMICENTRAL	
148	Strada	Băneșii Dacia	MARASTI	
149	Strada	Băneșii Dacia	GHEORGHIENI	
150	Allee	Băneșii Dacia	GHEORGHIENI	
151	Strada	Băneșii Dacia	SOMESENI	
152	Strada	Băneșii Dacia	IRIS	

NR.CRT.	TRP	DENUMIRE	CARTURA	DENUMIRE VECHI
153	Strada	Dobâlnoi	BULGARIA	
154	Strada	Locustai Iarvan	BORHANCI	
155	Strada	Bozdan Petricicu Iarvan	SEMICENTRAL	
156	Strada	Bozdan Voda	MARASTI	General Bern
157	Strada	Bolici Fucas Sander	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
158	Strada	Botani Janna	CENTRU	
159	Strada	Borbeci Borvan	DAMBU ROTUND/OMBILIU	
160	Colonia	Borhanci	BORHANCI	
161	Strada	Bucuraciului	BORHANCI	Colonia Borhanci
162	Aleea	Dorca	MANASTUR	
163	Aleea	Dorco	GHEORGHENI	
164	Strada	Dreabului	GRUIA VEST	
165	Strada	Dridarului	ANDREI MURESANU	
166	Strada	Driduselor	DAMBU ROTUND	
167	Strada	Drumului	SOMESANI	
168	Strada	Drăgovei	ANDREI MURESANU	
169	Strada	Drăgovei Sarmel	CENTRU	
170	Aleea	Drăgovei	MANASTUR NORD	
171	Strada	Drăgovei	RECAS BORHANCI	
172	Colonia	Drăgovei	IRIS	
173	Strada	Drăgovei	DAMBU ROTUND	
174	Strada	Drăgovei	SOMESANI	
175	Strada	Drăgovei	GRUIA VEST	
176	Aleea	Drăgovei	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
177	Strada	Drăgovei	GRADINILE MANASTUR	
178	Strada	Drăgovei	MANASTUR	
179	Strada	Drăgovei	MANASTUR	
180	Strada	Drăgovei	MANASTUR SUD	
181	Aleea	Drăgovei	GRIGORESCU	
182	Strada	Drăgovei	MARASTI	
183	Aleea	Drăgovei	BULGARIA	
184	Strada	Drăgovei	RECAS BORHANCI	
185	Colonia	Drăgovei	COLONIA SIFOR / SOMESANI	
186	Strada	Drăgovei	MARASTI	
187	Strada	Drăgovei	GRUIA	
188	Strada	Drăgovei	IRIS	
189	Strada	Drăgovei	BULGARIA	
190	Strada	Drăgovei	DAMBU ROTUND	
191	Strada	Drăgovei	BUNA ZUA	
192	Strada	Drăgovei	SEMICENTRAL	
193	Strada	Drăgovei	GHEORGHENI	
194	Strada	Drăgovei	DAMBU ROTUND	
195	Strada	Drăgovei	GRIGORESCU	
196	Aleea	Drăgovei	BORHANCI	
197	Strada	Drăgovei	GRUIA	
198	Strada	Drăgovei	GRUIA	
199	Strada	Drăgovei	ZOBILOR	
200	Strada	Drăgovei	MANASTUR SUD	
201	Strada	Drăgovei	MARASTI	
202	Strada	Drăgovei	GRUIA	
203	Strada	Drăgovei	MARASTI	
204	Aleea	Drăgovei	ZOBILOR SUD	
205	Aleea	Drăgovei	GHEORGHENI EST	
206	Strada	Drăgovei	SEMICENTRAL	
207	Strada	Drăgovei	IRIS	
208	Strada	Drăgovei	MANASTUR NORD	nu este in lista de la Primarie
209	Strada	Drăgovei	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
210	Strada	Drăgovei	BUNA ZUA	
211	Strada	Drăgovei	GRUIA	
212	Strada	Drăgovei	BULGARIA	
213	Strada	Drăgovei	BULGARIA	
214	Strada	Drăgovei	MANASTUR SUD	
215	Strada	Drăgovei	SOMESANI	
216	Strada	Drăgovei	DAMBU ROTUND	
217	Strada	Drăgovei	GHEORGHENI	
218	Strada	Drăgovei	SEMICENTRAL	
219	Strada	Drăgovei	ZOBILOR	
220	Strada	Drăgovei	IRIS	
221	Strada	Drăgovei	SOMESANI	
222	Strada	Drăgovei	GHEORGHENI	
223	Strada	Drăgovei	CENTRU	Parloe
224	Strada	Drăgovei	FAGEV	
225	Strada	Drăgovei	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
226	Strada	Drăgovei	BUNA ZUA	
227	Strada	Drăgovei	MANASTUR SUD	
228	Strada	Drăgovei	GRUIA	
229	Strada	Drăgovei	FAGEV	
230	Aleea	Drăgovei	ZOBILOR	
231	Strada	Drăgovei	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
232	Strada	Drăgovei	GHEORGHENI EST	Uzile Sâmbuc
233	Strada	Drăgovei	SEMICENTRAL	
234	Strada	Drăgovei	GRUIA	

64



NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
235	Strada	Ceferistilor	IRIS	
236	Parc	Central "Simion Bistautu"	CENTRU	
237	Strada	Acost	MARASTI	
238	Strada	Chibucii	FACET	
239	Strada	Chimarii	MANASTUR	
240	Strada	Chisnovatii	MARASTI	
241	Strada	Chisnii	MARASTI	
242	Strada	Chisnii	GRUIA	
243	Strada	Chisnii	ZORILOR SUD	
244	Strada	Chisnii Balazs	MANASTUR SUD	
245	Strada	Chisnii Dolbii	DORIANCI	
246	Strada	Chisnii Dorobanti	MANASTUR SUD	
247	Strada	Charles Ducasu	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
248	Strada	Charles Gounod	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
249	Strada	Charles Dacului	BACIU	
250	Strada	Chinteni	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
251	Strada	Chinteni	MARASTI	
252	Strada	Chinteni	MANASTUR	
253	Strada	Chinteni	SOMESENI	
254	Strada	Chinteni	MARASTI	
255	Aleea	Chisnii	MANASTUR	
256	Strada	Ciprian Parahoncu	SEMICENTRAL	
257	Strada	Ciriacilor	ZORILOR	
258	Strada	Cismigiu	CENTRU	
259	Aleea	Cismidie	DORIANCI	
260	Aleea	Cincaș	MANASTUR	
261	Strada	Ciucaș	IRIS	
262	Aleea	Ciuhuzet	MANASTUR	
263	Strada	Ciuhuzet	CENTRU	
264	Strada	Ciuhuzet	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
265	Strada	Ciuhuzet	CENTRU	
266	Strada	Ciuhuzet	GRADINIILE MANASTUR	
267	Strada	Ciuhuzet	DAMBULOTUND	
268	Strada	Ciuhuzet	DAMBULOTUND	
269	Strada	Ciuhuzet	IRIS	
270	Strada	Ciuhuzet	DAMBULOTUND	
271	Strada	Ciuhuzet	MARASTI	
272	Strada	Ciuhuzet	ZORILOR	
273	Strada	Ciuhuzet	CELANA	
274	Strada	Ciuhuzet	FACET	
275	Strada	Ciuhuzet	ZORILOR	
276	Strada	Ciuhuzet	GRUIA	
277	Strada	Ciuhuzet	SEMICENTRAL	1050
278	Strada	Ciuhuzet	DAMBULOTUND	
279	Strada	Ciuhuzet	GHICURGHENI	
280	Strada	Ciuhuzet	GHICURGHENI	Clăveștii
281	Strada	Ciuhuzet	DORIANCI	
282	Strada	Ciuhuzet	CENTRU	Enil Izvo
283	Strada	Ciuhuzet	CENTRU	
284	Strada	Ciuhuzet	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
285	Strada	Ciuhuzet	ZORILOR SUD	
286	Strada	Ciuhuzet	ANDREI MURESANU	
287	Aleea	Ciuhuzet	FACET	
288	Strada	Ciuhuzet	SOMESENI	
289	Strada	Ciuhuzet	DAMBULOTUND	Maria Gorki
290	Strada	Ciuhuzet	IRIS	
291	Strada	Ciuhuzet	SOMESENI	
292	Strada	Ciuhuzet	BUTARI	
293	Strada	Ciuhuzet	IRIS	
294	Strada	Ciuhuzet	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
295	Strada	Ciuhuzet	DUNA ZILU	
296	Strada	Ciuhuzet	MANASTUR	
297	Strada	Ciuhuzet	SEMICENTRAL	
298	Aleea	Ciuhuzet	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
299	Strada	Ciuhuzet	SOMESENI	Calea vizitator
300	Strada	Ciuhuzet	GRUIA	
301	Aleea	Ciuhuzet	DORIANCI	
302	Strada	Ciuhuzet	ANDREI MURESANU	
303	Strada	Ciuhuzet	MARASTI	
304	Strada	Ciuhuzet	GRUIA	
305	Strada	Ciuhuzet	ZORILOR SUD	
306	Strada	Ciuhuzet	INTRU LAULUI	
307	Strada	Ciuhuzet	GHICURGHENI	
308	Strada	Ciuhuzet	SEMICENTRAL	
309	Strada	Ciuhuzet	DAMBULOTUND	
310	Strada	Ciuhuzet	ZORILOR	
311	Strada	Ciuhuzet	SEMICENTRAL	
312	Strada	Ciuhuzet	FACET	
313	Strada	Ciuhuzet	SEMICENTRAL	
314	Strada	Ciuhuzet	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
315	Strada	Ciuhuzet	MARASTI	
316	Strada	Ciuhuzet	DAMBULOTUND	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHI
317	Strada	Dimitri P. Bănculescu	SEMICENTRAL	Fabricii de Spiet
318	Strada	Darius Pop	FAGET	
319	Strada	David Ferenz	SEMICENTRAL	
320	Strada	Dealul Făcurelor	IREX	
321	Strada	Dealului	DAMBU ROTUND	
322	Strada	Decebal	SEMICENTRAL	Karl Marx
323	Strada	Dejului	MARASTI	
324	Strada	Deșpului	DAMBU ROTUND	
325	Alcea	Deșunata	GHEORGHENI	
326	Strada	Devk	GRADINILE MANASTUR	
327	Calea	Dezmirului	SOMESENI	
328	Strada	Djucumul Curcii	GHEORGHENI	
329	Strada	Dizambului	DAMBU ROTUND	
330	Strada	Dizaci	FAGET	
331	Strada	Dimitrie Ionescu Mendeleev	GRIGORESCU	
332	Strada	Dimitrie Doiminteanu	ANDREI MURESANU	
333	Strada	Dimitrie Cantemir	ANDREI MURESANU	
334	Strada	Dimitrie Comșa	MARASTI	LC.Frino
335	Strada	Dimitrie Gusi	MANASTUR	
336	Strada	Dimitrie Onciul	BORHANCEI	
337	Strada	Dimitrie Pachuta	BUNA ZILUA	
338	Strada	Dinicu Goleacu	MANASTUR	
339	Strada	Dinu Lipoti	BECAS	
340	Strada	Dionisie Roman	IN TRE LACURI	Brazilia
341	Strada	Doberget	SOMESENI	
342	Strada	Doizel	DAMBU ROTUND	
343	Strada	Dozoth	GRIGORESCU	
344	Strada	Dozoi	GRUIA	
345	Calea	Doobuzilor (de la 33-T și 6-T)	MARASTI	
346	Calea	Doobuzilor (de la nr. 1-33 și 2-60)	SEMICENTRAL	
347	Strada	Dozului	DAMBU ROTUND	
348	Strada	Dokotovski	ANDREI MURESANU	Plugarilor
349	Strada	Dragonima	ZORILOR SUD	
350	Strada	Dragos Voda	DAMBU ROTUND	
351	Strada	Drapelului	ANDREI MURESANU	
352	Strada	Druceni	DAMBU ROTUND	
353	Strada	Drusul Sălcii	FAGET	nu este în lista de la Primărie!
354	Strada	Dulcu Zamfirescu	ZORILOR SUD	
355	Strada	Dumbrava Roșie	IREX	
356	Strada	Dumbrava Urzilor	FAGET	
357	Strada	Dumbrava Ciocănescu Kinac	SOMESENI	
358	Strada	Dumbrău	IN TRE LACURI	
359	Strada	Dumbrău Teodoroiu	DAMBU ROTUND	
360	Strada	Dumbrău Varga	MARASTI	
361	Alcea	Dumbrău	BORHANCEI	
362	Strada	Dumbrău Alina Poe	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
363	Strada	Dumbrău Ciobăc	MANASTUR SUD	
364	Strada	Dumbrău Măgura	ANDREI MURESANU	
365	Strada	Dumbrău	SOMESENI	
366	Strada	Dumbrău	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
367	Strada	Dumbrău A. Dandea	BORHANCEI	
368	Strada	Dumbrău Cămin	MANASTUR	
369	Strada	Dumbrău Cămin	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
370	Strada	Dumbrău Gălbenele	DAMBU ROTUND	
371	Strada	Dumbrău Iac	SEMICENTRAL	1 Mai (1050)
372	Strada	Dumbrău Petrușca	SEMICENTRAL	
373	Strada	Dumbrău Răscăvăli	GRUIA	
374	Strada	Dumbrău Zău	CENTRU	
375	Strada	Dumbrău de Măgurene	CENTRU	
376	Strada	Dumbrău Iura Hob	CENTRU	Pauluzi
377	Strada	Dumbrău Măgurene Ance	ZORILOR SUD	
378	Strada	Dumbrău Nicolae Ivan	GHEORGHENI	Classica
379	Strada	Dumbrău Răscăvăli	BORHANCEI	
380	Strada	Dumbrău Făcurelor	BUNA ZILUA	
381	Strada	Dumbrău Hologăry	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
382	Strada	Dumbrău	CENTRU	Dr. Petru Giza
383	Strada	Dumbrău Păcuru	BECAS	
384	Strada	Dumbrău Păcuru	DAMBU ROTUND	
385	Strada	Dumbrău Brebe	ANDREI MURESANU	
386	Strada	Dumbrău Păcuru	ZORILOR SUD	
387	Strada	Dumbrău Lăptosani	ZORILOR SUD	
388	Strada	Fabricii (de la nr. 33-T și 48-T)	DOLGARIA	
389	Strada	Fabricii (de la nr. 1-5 și 2-46)	MARASTI	
390	Strada	Fabricii de Caramida	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
391	Strada	Fabricii de Chibrituri	DAMBU ROTUND	
392	Strada	Fabricii de Zahăr (de la nr. 85-T și 98-T)	BULGARIA	
393	Strada	Fabricii de Zahăr (de la nr. 1-87 și 2-96)	MARASTI	
394	Strada	Făcurelor Jonas	BUNA ZILUA	
395	Strada	Făcurelor	DAMBU ROTUND	
396	Strada	Făcurelor (de la nr. 7-T și 48-U)	FAGET	după intersecția cu str. Cămin
397	Strada	Făcurelor (de la nr. 5 și 2-35)	ZORILOR SUD	după intersecția cu str. Cămin
398	Strada	Făcurelor	BUNA ZILUA	

66

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
399	Strada	Făntânel	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
400	Strada	Făntânel	GRIGORESCU	
401	Strada	Făntânel	SOMESENI	
402	Strada	Fai Fomos	DAMBU ROTUND	
403	Strada	Fărciri	GRUIA	
404	Strada	Fărciri	ZORILOR SUD	
405	Strada	Fărciri	ZORILOR SUD	
406	Strada	Fărciri	GRUIA	
407	Alcea	Fărciri	MANASTUR	
408	Culea	Fărciri	MANASTUR	
409	Strada	Fărciri	IRIS	
410	Strada	Fărciri	ANDREI MUREȘANU	
411	Strada	Fărciri	MARASTI	
412	Strada	Fărciri	FAGET	
413	Strada	Fărciri	CENTRU	
414	Strada	Fărciri	FAGET	
415	Strada	Fărciri	CENTRU	
416	Strada	Fărciri	GRIGORESCU	
417	Strada	Fărciri	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
418	Strada	Fărciri	MANASTUR NORD	
419	Strada	Fărciri	GHEORGHEȘTI	
420	Strada	Fărciri	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
421	Strada	Fărciri	CENTRU	
422	Strada	Fărciri	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
423	Strada	Fărciri	SOMESENI	
424	Strada	Fărciri	ZORILOR	
425	Strada	Fărciri	MANASTUR	
426	Strada	Fărciri	SOMESENI	
427	Strada	Fărciri	ZORILOR SUD	
428	Strada	Fărciri	CENTRU	
429	Alcea	Fărciri	GHEORGHEȘTI	
430	Strada	Fărciri	FAGET	
431	Strada	Fărciri	IRIS	
432	Strada	Fărciri	ANDREI MUREȘANU	Voile Lăbășu Popp
433	Strada	Fărciri	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
434	Alcea	Fărciri	MANASTUR SUD	
435	Strada	Fărciri	GRUIA	
436	Alcea	Fărciri	MANASTUR	
437	Strada	Fărciri	SEMICENTRAL	
438	Strada	Fărciri	IRIS	
439	Strada	Fărciri	BULGARIA	
440	Strada	Fărciri	FAGET	
441	Strada	Fărciri	GRIGORESCU	
442	Strada	Fărciri	GHEORGHEȘTI EST	Chibucul Jereș
443	Strada	Fărciri	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
444	Strada	Fărciri	GHEORGHEȘTI EST	
445	Strada	Fărciri	ZORILOR SUD	
446	Strada	Fărciri	CENTRU	
447	Strada	Fărciri	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
448	Strada	Fărciri	ZORILOR SUD	
449	Strada	Fărciri	SEMICENTRAL	
450	Strada	Fărciri	GRIGORESCU	
451	Strada	Fărciri	IRIS	
452	Strada	Fărciri	IRIS	
453	Alcea	Fărciri	GHEORGHEȘTI EST	
454	Strada	Fărciri	SEMICENTRAL	Marcel Călin
455	Strada	Fărciri	IRIS	
456	Strada	Fărciri	ZORILOR	
457	Strada	Fărciri	ANDREI MUREȘANU	Lupul
458	Strada	Fărciri	SEMICENTRAL	
459	Strada	Fărciri	ANDREI MUREȘANU	Sali Băneșu
460	Strada	Fărciri	CENTRU	
461	Strada	Fărciri	DAMBU ROTUND	
462	Strada	Fărciri	ȘOPOR	
463	Strada	Fărciri	FAGET	
464	Strada	Fărciri	MARASTI	Hali Lăbășu
465	Strada	Fărciri	SOMESENI	
466	Strada	Fărciri	DAMBU ROTUND/COMBULUI	
467	Strada	Fărciri	BULGARIA	
468	Strada	Fărciri	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
469	Strada	Fărciri	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
470	Strada	Fărciri	DAMBU ROTUND	
471	Strada	Fărciri	GRIGORESCU	
472	Strada	Fărciri	MAGURA - VALA CHINTAULUI	
473	Strada	Fărciri	DAMBU ROTUND	
474	Alcea	Fărciri	GHEORGHEȘTI	
475	Alcea	Fărciri	BUNA ZIUA	
476	Strada	Fărciri	MARASTI	
477	Strada	Fărciri	MARASTI	
478	Strada	Fărciri	MANASTUR	
479	Strada	Fărciri	MARASTI	
480	Strada	Fărciri	GHEORGHEȘTI EST	Sămășcuțu Jereș

67

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
481	Strada	G-nal Dragulina	GRIGORESCU	
482	Strada	G-nal Erazm Grigorescu	GRIGORESCU	Rakozzi
483	Strada	G-nal Filip Agrișoia	GHEORGHENI EST	Silvia Popovici
484	Strada	G-nal Gheorghe Anghelescu	GHEORGHENI EST	Sorinelina Ioni
485	Strada	G-nal Gheorghe Avramescu	GHEORGHENI EST	Dan Rădulescu
486	Strada	G-nal Gheorghe Potruț	GRIGORESCU	Oleg Coșov
487	Strada	G-nal Nicolae Dăscălescu	GHEORGHENI EST	Anna Pelles
488	Strada	G-nal Traian Mocioiu	SEMICENTRAL	Dostievski
489	Strada	Grapel	GRADINILE MANASTUR	
490	Strada	Grădini	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
491	Strada	Grădini	DAMBU ROTUND	
492	Strada	Grigore Alexandrescu	MANASTUR	
493	Strada	Grigore Anghel	MANASTUR SUD	
494	Strada	Grigore Bepetian	FAGET	
495	Strada	Grigore Bony	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
496	Strada	Grigore Moisil	ZORILOR SUD	
497	Strada	Grigore Ursache	GRIGORESCU	
498	Strada	Grivița	BULGARIA	
499	Strada	Grosu	FRICA	
500	Strada	Gurghiu	MANASTUR	
501	Strada	Gutâmbu	SEMICENTRAL	
502	Strada	Hădrian	IRIS	
503	Strada	Haiducului	FRICA	
504	Strada	Hailer Karoly	FAGET	
505	Strada	Hajnal Imre	BUNA ZILĂ	
506	Strada	Hamelului	COLINA	
507	Strada	Harghita	INTRE LACURI	
508	Strada	Hariștea Dorobanți	SOMESENI	
509	Strada	Hârșitei	GHEORGHENI	
510	Strada	Hareș	GRIGORESCU	
511	Strada	Hector Dediș	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
512	Strada	Heinrich Heine	GRIGORESCU	
513	Strada	Heldt Gaspar	GHEORGHENI	
514	Strada	Henri Barbusse	MARASTI	
515	Strada	Henri Coandă	SOMESENI	
516	Strada	Herculan	GHEORGHENI	
517	Strada	Hermann Oberth	CENTRU	Tunisi
518	Strada	Hoddi	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
519	Strada	Hoddi	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
520	Strada	Hocșoare de Dabac	GRIGORESCU	
521	Strada	Horea	SEMICENTRAL	
522	Strada	Horea Pedestru	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
523	Strada	Horea, Cloșca și Crișan	SEMICENTRAL	
524	Strada	Horețu	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
525	Strada	Hortensia	ZORILOR SUD	
526	Strada	Horticultorilor	ANDREI MIHESANU	
527	Strada	Huedinului	MANASTUR SUD	
528	Strada	Humar	ZORILOR SUD	
529	Strada	Hunedoara	SOMESENI	
530	Strada	I. C. Brătianu	CENTRU	22 August
531	Strada	Iacob Bologa	GRIGORESCU	
532	Strada	Ialomița	MARASTI	
533	Strada	Iacu de Hunedoara	GRIGORESCU	
534	Strada	Iacu Jiana	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
535	Strada	Iacșel	SEMICENTRAL	
536	Strada	Iasomieii	IRIS	
537	Strada	Iacobu	MARASTI	
538	Strada	Iacșel	ZORILOR SUD	
539	Strada	Iacșii	BULGARIA	
540	Strada	Iacșii	MANASTUR	
541	Strada	Iaria Chetoi	FRICA	
542	Strada	Iarina Cocarșoana	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
543	Strada	Ilie Măcelaru	GRADINILE MANASTUR	
544	Strada	Ilieșii Lacului	SEMICENTRAL	
545	Strada	Ilișii	GHEORGHENI	
546	Strada	Iudeștii Noi	SEMICENTRAL	Alban Făcureștii
547	Strada	Iulian	SOMESENI	
548	Strada	Imnizașii Mica Klein	CENTRU	Flora
549	Strada	Imre Lorenz	INTRE LACURI	
550	Strada	Iulian	MARASTI	
551	Strada	Ivan Sîrbului	CENTRU	
552	Strada	Ivan Alexandru	MARASTI	
553	Strada	Ivan Dulceș	HORHANGI	
554	Strada	Ivan Chira	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
555	Strada	Ivan Gole	SOMESENI	
556	Strada	Ivan Iacob	GRIGORESCU	
557	Strada	Ivan Iacșan	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
558	Strada	Ivan Lupag	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
559	Strada	Ivan Dargă	INTRE LACURI	
560	Strada	Ivan Pop de Cluj	SOMESENI	Dizcașii
561	Strada	Ivan Răuț	CENTRU	
562	Strada	Ivan Vlăscă	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECH
563	Strada	Ivan Zaitu	BSCAS	
564	Strada	Ion Slavici	DAMBU ROTUND	
565	Piata	Ion Agărbiceanu	ANDREI MURESANU	Engheta
566	Strada	Ion Andreescu	CRIGORESCU	
567	Strada	Ion Ibrănuș	BORLANCI	
568	Strada	Ion Pădări Treleanu	ANDREI MURESANU	
569	Strada	Ion Creangă	SEMICENTRAL	
570	Strada	Ion Gălbănuș	CRIGORESCU	
571	Strada	Ion Hehade Rădulescu	CRIGORESCU	
572	Strada	Ion Ionescu de la Brad	SOMEȘENI	
573	Strada	Ion Luca Caragiale	GRUJA	
574	Strada	Ion Mesteș	MANASTUR	
575	Strada	Ion Mihalache	MANASTUR SUD	
576	Strada	Ion Miron	SEMICENTRAL	
577	Strada	Ion Nădălan	CRIGORESCU	
578	Strada	Ion Negulescu	GHEORGHENI	
579	Strada	Ion Pop Bascogala	ANDREI MURESANU	
580	Strada	Ion Popescu Velociti	SEMICENTRAL	Alexandra Mergheșan
581	Strada	Ion Văli	SEMICENTRAL	
582	Strada	Ion Văcăroiu	MĂRAȘTI	
583	Strada	Ionel Petreș	BORLANCI	
584	Strada	Ionel Teodorescu	DAMBU ROTUND	
585	Strada	Iosif Sava	BSCAS	
586	Strada	Iosif Vulcan	ANDREI MURESANU	
587	Strada	Iris	IRIS	
588	Strada	Ivan Newton	CRIGORESCU	
589	Strada	Iugăbuciei	GHEORGHENI	
590	Strada	Iulia Cerchez	GRUJA	Delfi
591	Strada	Iulia Călugăreanu	SEMICENTRAL	Măzulești
592	Strada	Iulia Măruș	CENTRU	6 Martie
593	Strada	Iulia Măruș	ZORILOR SUD	
594	Strada	Iulia Măruș	MANASTUR SUD	
595	Strada	Iulia Măruș	ZORILOR	Speianei
596	Strada	Izbel	MĂRAȘTI	
597	Strada	Izvorului	MANASTUR	
598	Strada	Izvorului	DAMBU ROTUND	
599	Strada	Izvoarelor	MĂGURA - VALEA CHINTĂLUI	
600	Strada	Izvoarelor	IRIS	
601	Strada	Izvoarelor	ZORILOR SUD	
602	Strada	Izvoarelor	FĂGET	
603	Strada	Jean Jacques Rousseau	CRIGORESCU	
604	Strada	Jean Tronsa	DAMBU ROTUND	
605	Strada	Județul	INTRE LACURI	
606	Strada	Județul Sebastian Hach	MĂGURA - VALEA CHINTĂLUI	
607	Strada	Județul Strauss (partea)	MĂGURA - VALEA CHINTĂLUI	
608	Strada	Județul Hărbuz	MĂGURA - VALEA CHINTĂLUI	
609	Strada	Județul Gălbănuș	GRUJA	
610	Strada	Județul Măruș	FĂGET	
611	Strada	Județul Vasca	SOPOR	
612	Strada	Județul Avila	ANDREI MURESANU	Hrașov Sella
613	Strada	Județul Văloiești	BORLANCI	
614	Strada	Județul	ZORILOR	
615	Strada	Județul	GHEORGHENI EST	Una Băduța
616	Strada	Județul	MĂGURA - VALEA CHINTĂLUI	
617	Piata	Karl Liebknecht	IRIS	
618	Strada	Karl Liebknecht	BLANA ZILIA	
619	Strada	Karl Liebknecht	ZORILOR SUD	
620	Strada	Karl Liebknecht	ANDREI MURESANU	
621	Strada	Karl Liebknecht	GRUJA	
622	Strada	Karl Liebknecht	GRUJA	
623	Strada	Karl Liebknecht	ANDREI MURESANU	
624	Strada	Karl Liebknecht	MĂRAȘTI	
625	Strada	Karl Liebknecht	CRIGORESCU	
626	Strada	Karl Liebknecht	SEMICENTRAL	
627	Strada	Karl Liebknecht	GRUJA	
628	Strada	Karl Liebknecht	DAMBU ROTUND	
629	Strada	Karl Liebknecht	MANASTUR	
630	Strada	Karl Liebknecht	GRUJA	
631	Strada	Karl Liebknecht	DAMBU ROTUND	
632	Strada	Karl Liebknecht	MANASTUR	
633	Strada	Karl Liebknecht	BLANA ZILIA	
634	Strada	Karl Liebknecht	GRADINTE MANASTUR	
635	Strada	Karl Liebknecht	MĂGURA - VALEA CHINTĂLUI	
636	Strada	Karl Liebknecht	SOMEȘENI	
637	Strada	Karl Liebknecht	MĂGURA - VALEA CHINTĂLUI	
638	Strada	Karl Liebknecht	DAMBU ROTUND	
639	Strada	Karl Liebknecht	MĂRAȘTI	
640	Strada	Karl Liebknecht	GHEORGHENI	Răduța
641	Strada	Karl Liebknecht	FĂGET	
642	Strada	Karl Liebknecht	DAMBU ROTUND	
643	Strada	Karl Liebknecht	DAMBU ROTUND - GRADINTE	
644	Strada	Karl Liebknecht	MĂRAȘTI	

NR.GRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECE
641	Strada	Louis Pasteur (de la nr.1-59 și 2-42)	SEMICENTRAL	
646	Strada	Louis Pasteur (de la nr.61-74 și 44-7)	ZORILOR	
647	Strada	Lucas Bruloi	ZORILOR	
648	Strada	Lucarmei	ROMEȘENI	
649	Piața	Lucian Blaga	CENTRU	Prati
650	Strada	Lucian Blaga	ZORILOR SUD	
651	Strada	Ludovic Spiess	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
652	Aleea	Ludwig	BORHIANCI	
653	Strada	Ludwig van Beethoven	GHEORGHIENI	
654	Strada	Lumini	ZORILOR SUD	
655	Strada	Luminogului	FAGET	
656	Strada	Luminogului	DAMBU ROTUND/LOMBRII	
657	Strada	Lunari	BULGARIA	
658	Strada	Luneta	ANDREI MURESANU	
659	Strada	Lunii	ZORILOR	
660	Strada	Lunzei	ANDREI MURESANU	
661	Strada	Lya Huhie	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
662	Strada	Măceșului	HECAS	
663	Strada	Măcinului	ANDREI MURESANU	Valcei Moldova
664	Strada	Măncuți	GRIGORESCU	
665	Strada	Măncuți Inze	GHEORGHIENI	
666	Strada	Mărgărit	GRILIA	
667	Aleea	Mărgărit	ZORILOR	
668	Strada	Mărcuți Săndor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
669	Strada	Mărcuți	ANDREI MURESANU	
670	Strada	Măreș	CENTRU	
671	Calea	Măreș	GRADINILE MANASTILOR	
672	Strada	Măreș	DAMBU ROTUND	
673	Strada	Măreș	MARASTI	
674	Piața	Măreș	MARASTI	
675	Strada	Măreș	IRIS	
676	Strada	Măreș	GHEORGHIENI EST	Toma Corvin
677	Strada	Măreș	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
678	Strada	Măreș	BULGARIA	
679	Strada	Măreș	BULGARIA	
680	Strada	Măreș	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
681	Strada	Măreș	SEMICENTRAL	
682	Strada	Măreș	BUNA ZILĂ	
683	Aleea	Măreș	BUNA ZILĂ	
684	Strada	Măreș	BUNA ZILĂ	
685	Strada	Măreș	ZORILOR SUD	
686	Strada	Măreș	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
687	Strada	Măreș	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
688	Strada	Măreș	IRIS	Prati
689	Strada	Măreș	SEMICENTRAL	
690	Strada	Măreș	ANDREI MURESANU	Herbaj Jacos
691	Strada	Măreș	CENTRU	
692	Strada	Măreș	GRIGORESCU	
693	Strada	Măreș	ROMEȘENI	
694	Strada	Măreș	BUNA ZILĂ	
695	Strada	Măreș	GRILIA	
696	Strada	Măreș	DAMBU ROTUND	
697	Strada	Măreș	MANASTILOR	
698	Strada	Măreș	ZORILOR SUD	
699	Strada	Măreș	CENTRU	30 Decembrie
700	Strada	Măreș	ROMEȘENI	
701	Strada	Măreș	BORHIANCI	
702	Strada	Măreș	MARASTI	
703	Aleea	Măreș	GHEORGHIENI	
704	Aleea	Măreș	SEMICENTRAL	
705	Strada	Măreș	INTRE LACURI	
706	Strada	Măreș	DAMBU ROTUND	
707	Strada	Măreș	ZORILOR	
708	Aleea	Măreș	MANASTILOR	
709	Aleea	Măreș	MANASTILOR	
710	Strada	Măreș	DAMBU ROTUND	
711	Strada	Măreș	GRILIA	
712	Strada	Măreș	DAMBU ROTUND/LOMBRII	
713	Strada	Măreș	SEMICENTRAL	
714	Strada	Măreș	HECAS	
715	Strada	Măreș	GHEORGHIENI	Amara
716	Piața	Măreș	CENTRU	
717	Strada	Măreș	CENTRU	
718	Aleea	Măreș	GHEORGHIENI EST	
719	Strada	Măreș	GHEORGHIENI	
720	Strada	Măreș	BORHIANCI	
721	Strada	Măreș	ZORILOR SUD	
722	Strada	Măreș	ANDREI MURESANU	
723	Strada	Măreș	GRIGORESCU	
724	Strada	Măreș	SEMICENTRAL	Strugari
725	Strada	Măreș	SEMICENTRAL	
726	Strada	Măreș	BORHIANCI	

30

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTILR	DENUMIRE VECHIE
727	Strada	Micrișii	GRADINILE MANASTUR	
728	Strada	Micșalea	GRIGORIEȘTI	
729	Strada	Micșalea Bîlcuș	MANASTUR SUD	
730	Strada	Micșalea Blîndu	ZORLOR SUD	
731	Strada	Micșalea Zău	BUNA ZIUA	
732	Strada	Micșalea Coșu	CRUȚA	
733	Strada	Micșalea	CRUȚA VEST	
734	Strada	Micșalea	MANASTUR	
735	Strada	Micșalea	ANDREI MUREȘANU	
736	Alsea	Micșalea	MANASTUR	
737	Strada	Micșalea	GRADINILE MANASTUR	
738	Strada	Micșalea	ZORLOR SUD	
739	Strada	Micșalea	CRUȚA	
740	Strada	Micșalea	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
741	Strada	Micșalea	MARASTI	
742	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND-LOMBULUI	
743	Strada	Micșalea	MANASTUR SUD	
744	Strada	Micșalea	SOMEȘENI	
745	Strada	Micșalea	SOMEȘENI	
746	Alsea	Micșalea	SEMICENTRAL	
747	Strada	Micșalea	MANASTUR	
748	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND	
749	Alsea	Micșalea	BULGARIA	
750	Strada	Micșalea	GHORGHENI	
751	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND	
752	Strada	Micșalea	INTRE LACURI	
753	Alsea	Micșalea	ANDREI MUREȘANU	
754	Alsea	Micșalea	CENTRU	
755	Alsea	Micșalea	CRUȚA VEST	
756	Alsea	Micșalea	ZORLOR SUD	
757	Strada	Micșalea	IRIS	
758	Strada	Micșalea	CENTRU	
759	Strada	Micșalea	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
760	Strada	Micșalea	MARASTI	
761	Strada	Micșalea	MARASTI	
762	Strada	Micșalea	SEMICENTRAL	
763	Alsea	Micșalea	MANASTUR SUD	
764	Alsea	Micșalea	MANASTUR	
765	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND	
766	Alsea	Micșalea	DEGAS DOBÂNCI	
767	Strada	Micșalea	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
768	Strada	Micșalea	ZORLOR SUD	
769	Strada	Micșalea	SEMICENTRAL	
770	Strada	Micșalea	ZORLOR SUD	
771	Strada	Micșalea	BUNA ZIUA	
772	Strada	Micșalea	DEGAS	
773	Strada	Micșalea	MARASTI	Dorzești
774	Strada	Micșalea	BUNA ZIUA	
775	Strada	Micșalea	ZORLOR SUD	
776	Strada	Micșalea	ANDREI MUREȘANU	
777	Strada	Micșalea	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
778	Strada	Micșalea	GHORGHENI	
779	Strada	Micșalea	CRUȚA VEST	
780	Strada	Micșalea	IRIS	
781	Strada	Micșalea	ZORLOR SUD	
782	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND	
783	Alsea	Micșalea	GHORGHENI	Paia
784	Strada	Micșalea	BUNA ZIUA	
785	Strada	Micșalea	CENTRU	
786	Strada	Micșalea	INTRE LACURI	
787	Strada	Micșalea	BULGARIA	
788	Strada	Micșalea	BUNA ZIUA	
789	Strada	Micșalea	CENTRU	
790	Strada	Micșalea	IRIS	
791	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND	
792	Strada	Micșalea	ZORLOR	
793	Strada	Micșalea	SOMEȘENI	
794	Strada	Micșalea	GHORGHENI	
795	Strada	Micșalea	GRIGORIEȘTI	Ioana Hoff
796	Strada	Micșalea	SEMICENTRAL	Paia
797	Strada	Micșalea	DOBÂNCI	
798	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND	
799	Strada	Micșalea	MARASTI	
800	Strada	Micșalea	MARASTI	
801	Strada	Micșalea	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
802	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND	
803	Strada	Micșalea	INTRE LACURI	
804	Strada	Micșalea	MARASTI	Calaf
805	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND	
806	Strada	Micșalea	DAMBU ROTUND-LOMBULUI	
807	Strada	Micșalea	SOMEȘENI	
808	Strada	Micșalea	SEMICENTRAL	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
809	Alece	Orhidee	BECAS BORHANCI	
810	Strada	Orizontului	BECAS	
811	Strada	Orzului	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
812	Strada	Ospitalului	GRADINILE MANASTUR	
813	Strada	Ostajilor	SOMESENI	
814	Strada	Ogorului	GRADINILE MANASTUR	
815	Strada	Ovidiu	IRIS	
816	Strada	Ovidiu Iuliu Moldovan	BUNA ZIUA	
817	Strada	Tablo Picasso	ZORILOR SUD	Caldă Ioni
818	Alece	Fadina	MANASTUR	
819	Alece	Fadiei	GIBORGHINI	
820	Strada	Făduri	ZORILOR	
821	Strada	Tăjigăni	ZORILOR	
822	Strada	Făci Lăjor	BUNA ZIUA	
823	Strada	Palaghia Rogu	SOMESENI	
824	Strada	Păhonia	ANDREI MUREȘANU	
825	Alece	Păhonia	BUNA ZIUA	
826	Strada	Păhonia Intron	ZORILOR SUD	
827	Strada	Pădurilor	GRADINILE MANASTUR	
828	Strada	Pășelujilor	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
829	Strada	Pășii Pășii Pășii	MARASTI	
830	Strada	Pășii Intron	DAMBU ROTUND	
831	Strada	Pășii Vechi	BECAS	
832	Strada	Pășii	MANASTUR	
833	Strada	Pășii	SOMESENI	
834	Strada	Pășii	MANASTUR	
835	Strada	Pășii	SEMICENTRAL	
836	Strada	Pășii	SEMICENTRAL	
837	Strada	Pășii	DAMBU ROTUND	
838	Strada	Pășii	SEMICENTRAL	
839	Alece	Pășii	FAGET	
840	Strada	Pășii	ZORILOR SUD	
841	Strada	Pășii	MARASTI	Pășii
842	Strada	Pășii	CENTRU	
843	Strada	Pășii	MANASTUR NORD	
844	Strada	Pășii	BECAS BORHANCI	
845	Strada	Pășii	MANASTUR SUD	
846	Strada	Pășii	SEMICENTRAL	Reșta
847	Alece	Pășii	MANASTUR	
848	Strada	Pășii	DAMBU ROTUND	
849	Strada	Pășii	GRUIA	
850	Strada	Pășii	MARASTI	Turmezi
851	Strada	Pășii	DAMBU ROTUND	
852	Strada	Pășii	FAGET	
853	Strada	Pășii	SEMICENTRAL	
854	Strada	Pășii	DAMBU ROTUND	
855	Strada	Pășii	BORHANCI	
856	Strada	Pășii	CENTRU	
857	Strada	Pășii	BUNA ZIUA	
858	Strada	Pășii	BECAS	
859	Strada	Pășii	GRIGORESCU	
860	Strada	Pășii	DAMBU ROTUND	
861	Strada	Pășii	DAMBU ROTUND	
862	Strada	Pășii	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
863	Strada	Pășii	SEMICENTRAL	
864	Strada	Pășii	SOMESENI	
865	Strada	Pășii	DAMBU ROTUND	
866	Alece	Pășii	BUNA ZIUA	
867	Strada	Pășii	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
868	Strada	Pășii	MARASTI	
869	Strada	Pășii	ANDREI MUREȘANU	
870	Strada	Pășii	SOMESENI	
871	Strada	Pășii	SOMESENI	Pășii
872	Strada	Pășii	DULGARIA	
873	Strada	Pășii	SEMICENTRAL	
874	Strada	Pășii	MANASTUR	
875	Strada	Pășii	BECAS	
876	Strada	Pășii	DAMBU ROTUND	
877	Strada	Pășii	FAGET	
878	Strada	Pășii	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
879	Strada	Pășii	BUNA ZIUA	
880	Strada	Pășii	ANDREI MUREȘANU	
881	Strada	Pășii	IRIS	
882	Strada	Pășii	MANASTUR NORD	
883	Strada	Pășii	MARASTI	
884	Alece	Pășii	FAGET	
885	Strada	Pășii	DAMBU ROTUND	
886	Strada	Pășii	CENTRU	
887	Strada	Pășii	IRIS	
888	Strada	Pășii	CENTRU	
889	Strada	Pășii	GRUIA V. EȘI	
890	Strada	Pășii	BECAS BORHANCI	

12



NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
891	Strada	Trudeau	ANDREI MUREȘANU	
892	Strada	Privescilor	SOMEȘENI	
893	Strada	Primăvesii	MANASTUR	Mareș I. Ardeleanu
894	Strada	Pripâr	SOMEȘENI	
895	Strada	Fridley	ANDREI MUREȘANU	
896	Strada	Privescilor	ZORILOR	
897	Strada	Privescilor I	DAMBU ROTUND	
898	Strada	Privescilor	ZORILOR SUD	
899	Strada	Prof. Gheorghe Mărinacu	SEMICENTRAL	
900	Allee	prof. I.T. Năno	GHIORGHENI	
901	Strada	Prof. Nicolae Mărinacu	FAGET	
902	Strada	Prof. Tudor Clonca	GRIGORESCU	
903	Strada	Progresului	MARASTI	
904	Strada	Privescilor	ZORILOR	
905	Strada	Păcii	IRIS	
906	Allee	Păcii	MANASTUR	
907	Strada	Răchitei	ZORILOR SUD	
908	Strada	Răchitei	GRUJA	
909	Strada	Radu Cyr	MANASTUR	
910	Strada	Radu Șanca	ZORILOR SUD	
911	Strada	Radu Tudoran	SOMEȘENI	
912	Strada	Răchitei	GRUJA	
913	Strada	Răchitei, etape II	IRIS	
914	Strada	Răchitei	SOMEȘENI	
915	Strada	Răchitei	ZORILOR SUD	
916	Strada	Răchitei	GRIGORESCU	
917	Strada	Răchitei	MARASTI	
918	Allee	Răchitei	GHIORGHENI	
919	Strada	Răchitei	SOMEȘENI	
920	Strada	Răchitei	MANASTUR	
921	Strada	Răchitei	DAMBU ROTUND	
922	Strada	Regina Ferdinand	CENTRU	George Dăscălescu
923	Strada	Regina	DAMBU ROTUND	
924	Strada	Regina Maria	BORHANCI	
925	Strada	Regina Maria	BORHANCI	
926	Strada	Regina	ZORILOR	
927	Strada	Regina	ZORILOR	
928	Strada	Regina	SEMICENTRAL	George Dăscălescu 1050
929	Allee	Regina	MANASTUR	
930	Strada	Regina	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
931	Strada	Regina	ZORILOR	
932	Strada	Regina	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
933	Strada	Regina	DAMBU ROTUND OMBULUI	
934	Strada	Regina	SOMEȘENI	
935	Strada	Regina	IRIS	
936	Strada	Regina	HECȘA BORHANCI	
937	Strada	Regina	GRUJA	Migraționi
938	Strada	Regina	MARASTI	
939	Strada	Regina	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
940	Strada	Regina	MARASTI	
941	Strada	Regina	SOMEȘENI	
942	Strada	Regina	FAGET	
943	Strada	Regina	MARASTI	Paști
944	Strada	Regina	DAMBU ROTUND	
945	Allee	Regina	MANASTUR	
946	Allee	Regina	FAGET	
947	Strada	Regina	DAMBU ROTUND	
948	Strada	Regina	DAMBU ROTUND	
949	Strada	Regina	GRADINILE MANASTUR	980
950	Strada	Regina	GRADINILE MANASTUR	
951	Strada	Regina	MANASTUR SUD	
952	Strada	Regina	CENTRU	
953	Strada	Regina	DAMBU ROTUND	
954	Strada	Regina	SOMEȘENI	
955	Strada	Regina	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
956	Strada	Regina	GHIORGHENI	
957	Strada	Regina	INDEI LAUC	
958	Strada	Regina	ANDREI MUREȘANU	
959	Allee	Regina	GRUJA	
960	Allee	Regina	GHIORGHENI	
961	Strada	Regina	DAMBU ROTUND OMBULUI	
962	Strada	Regina	MARASTI	
963	Strada	Regina	SEMICENTRAL	
964	Strada	Regina	MANASTUR SUD	
965	Strada	Regina	DAMBU ROTUND	
966	Strada	Regina	DAMBU ROTUND	
967	Strada	Regina	GHIORGHENI	
968	Strada	Regina	GHIORGHENI	
969	Strada	Regina	DAMBU ROTUND	
970	Strada	Regina	GHIORGHENI	
971	Strada	Regina	DAMBU ROTUND	Măkroșki
972	Strada	Regina	IRIS	

NR.CRT.	TIP	DCNUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHI
973	Strada	Sacului	SOMESENI	Apulda
974	Strada	Sergiu Călbăzeșcu	ZORILOR SUD	
975	Strada	Serguțoasa	GRUIA	
976	Strada	Serului	MANASTIRE	
977	Strada	Sever Păcuraru	CENTRU	Toplița
978	Strada	Sfânta Maria	PAGET	
979	Strada	Sfânta Vinerei	DAMBU ROTUND	
980	Drum	Sifonul Iosii	COLINA	
981	Strada	Sibului	DAMBU ROTUND	
982	Strada	Sihlagiștea	ZORILOR	
983	Strada	Sigismund Toduț	GRIGORESCU	Cl. Imer
984	Strada	Silvanici	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
985	Strada	Silyu Dragomir	ANDREI MUREȘANU	Karcisela
986	Strada	Simion	DAMBU ROTUND	
987	Strada	Simion Bălin	DAMBU ROTUND	
988	Strada	Simion Măști	MARASTI	
989	Strada	Simion Ștefan	GHEORGHIENI	
990	Strada	Simleului	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
991	Strada	Sinoșii	GRIGORESCU	
992	Strada	Sîrbicetelor	CENTRU	
993	Strada	Siretului	INTRE LACURI	
994	Strada	Sitașilor	DAMBU ROTUND	
995	Aleea	Sîrbii	GHEORGHIENI	
996	Strada	Slaciua	INTRE LACURI	
997	Strada	Smarandului	DAMBU ROTUND	
998	Strada	Smaranda Drișescu	SOPOR	
999	Strada	Smidoni	BORHANCI	
1000	Aleea	Soagov	GHEORGHIENI	
1001	Strada	Soareșii	DAMBU ROTUND	
1002	Strada	Săbărlău	IRIS	
1003	Strada	Soculei	HECAS	
1004	Strada	Soinului	ZORILOR	
1005	Calea	Someșeni	SOMESENI	
1006	Strada	Someșeni Dai	SOMESENI	
1007	Strada	Someșului	MARASTI	
1008	Colonia	Sopar	SOPOR	
1009	Strada	Soparușii	SOPOR	Coloșii Sopor
1010	Strada	Sorinel Darinel Jurja	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1011	Strada	Sovata	DAMBU ROTUND	
1012	Strada	Splaiul Măleșii	DAMBU ROTUND	
1013	Strada	Speranței	BORHANCI	
1014	Strada	Spicului	DAMBU ROTUND	
1015	Strada	Spinoasă	DAMBU ROTUND	
1016	Strada	Spiru Haret	IRIS	
1017	Strada	Spiridului	GRUIA	
1018	Strada	Spirului	SOMESENI	
1019	Strada	Spușuc	ZORILOR	
1020	Aleea	Stănișului	SEMICENTRAL	
1021	Strada	Stănescu Popa	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1022	Strada	Stănișoara	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1023	Strada	Stănișoara	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1024	Strada	Stănișoara Ușoară	ZORILOR SUD	
1025	Piață	Stănișoara Mare	CENTRU	
1026	Strada	Stănișoara Mică	MANASTUR SUD	
1027	Strada	Stănișoara Mică	BINA ZIIA	
1028	Strada	Stănișoara Mică	GRUIA	Măleșii
1029	Strada	Stănișoara Mică	MANASTUR SUD	
1030	Strada	Stănișoara Mică	GRIGORESCU	980
1031	Strada	Stănișoara Mică	CENTRU	
1032	Strada	Stănișoara Mică	IRIS	
1033	Strada	Stănișoara Mică	BORLANCI	
1034	Strada	Stănișoara Mică	ANDREI MUREȘANU	
1035	Strada	Stănișoara Mică	DAMBU ROTUND	
1036	Strada	Stănișoara Mică	SOMESENI	
1037	Strada	Stănișoara Mică	GHEORGHIENI EST	Dina Căsuța
1038	Strada	Stănișoara Mică	GRADINILE MANASTUR	
1039	Strada	Stănișoara Mică	INTRE LACURI	
1040	Strada	Stănișoara Mică	DAMBU ROTUND	
1041	Aleea	Stănișoara Mică	CENTRU	
1042	Strada	Stănișoara Mică	GRUIA	
1043	Strada	Stănișoara Mică	ZORILOR SUD	
1044	Strada	Stănișoara Mică	SEMICENTRAL	
1045	Strada	Stănișoara Mică	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
1046	Strada	Stănișoara Mică	MANASTUR	
1047	Strada	Stănișoara Mică	IRIS	
1048	Strada	Stănișoara Mică	MANASTUR NORD	
1049	Strada	Stănișoara Mică	GHEORGHIENI	11 Iunie
1050	Strada	Stănișoara Mică	GRUIA VEST	
1051	Strada	Stănișoara Mică	GRIGORESCU	
1052	Strada	Stănișoara Mică	MANASTUR SUD	
1053	Strada	Stănișoara Mică	INTRE LACURI	
1054	Aleea	Stănișoara Mică	BORHANCI	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
1055	Alteț	Taruș	GRADINTE MANASTUR	
1056	Strada	Trășad	MANASTUR NORD	
1057	Strada	Toșca	ZORILOR	
1058	Alteț	Tudău	MANASTUR	
1059	Strada	Tebe	GRIGORESCU	
1060	Strada	Tecuci	GRIGORESCU	
1061	Strada	Teilor	BULGARIA	
1062	Alteț	Tâmb	BORHANCEI	
1063	Strada	Tălcășan	MARASTI	
1064	Strada	Tan Petre	ZORILOR SUD	
1065	Strada	Teodor Mihai	MARASTI	Cehodovăci
1066	Strada	Teodor Pop	DAMBU ROTUND/COMBULUI	
1067	Strada	Tetra	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
1068	Alteț	Udăuș Anaf	GRUJA	
1069	Strada	Udăuș Capitan	BUNA ZILA	
1070	Strada	Udăuș Pălărie	BORHANCEI	
1071	Strada	Udăuș Brădăran	GRUJA VEST	
1072	Strada	Udăuș	GRIGORESCU	
1073	Strada	Udăuș	DAMBU ROTUND	
1074	Strada	Udăuș	SOMEȘENI	
1075	Paș	Udăuș Ciprian	SEMICENTRAL	
1076	Strada	Udăuș	CENTRU	
1077	Alteț	Uș	BUCAS	
1078	Strada	Uș	ANDREI MUREȘANU	
1079	Strada	Uș	FACET	
1080	Strada	Uș	DAMBU ROTUND	
1081	Alteț	Uș	BORHANCEI	
1082	Strada	Uș	SOMEȘENI	
1083	Strada	Uș	SEMICENTRAL	
1084	Strada	Uș	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
1085	Strada	Uș	GRIGORESCU	
1086	Strada	Uș	SOMEȘENI	
1087	Strada	Uș	GRUJA	
1088	Strada	Uș	DAMBU ROTUND	
1089	Strada	Uș	DAMBU ROTUND	
1090	Strada	Uș	ZORILOR	
1091	Strada	Uș	DAMBU ROTUND	
1092	Strada	Uș	DAMBU ROTUND/COMBULUI	
1093	Strada	Uș	BULGARIA	
1094	Strada	Uș	BUNA ZILA	
1095	Strada	Uș	BUNA ZILA	
1096	Strada	Uș	MARASTI	
1097	Strada	Uș	ZORILOR SUD	
1098	Strada	Uș	BUCAS	
1099	Strada	Uș	BORHANCEI	
1100	Strada	Uș	DAMBU ROTUND/COMBULUI	
1101	Alteț	Uș	BUCAS BORHANCEI	
1102	Strada	Uș	GRIGORESCU	
1103	Strada	Uș	INDREI LĂCĂRI	
1104	Strada	Uș	SOMEȘENI	
1105	Strada	Uș	SOMEȘENI	
1106	Strada	Uș	SOMEȘENI	
1107	Strada	Uș	SOMEȘENI	
1108	Strada	Uș	ZORILOR	
1109	Strada	Uș	BUNA ZILA	
1110	Strada	Uș	ZORILOR	
1111	Strada	Uș	SEMICENTRAL	1060
1112	Strada	Uș	BUCAS	
1113	Strada	Uș	GRUJA	
1114	Strada	Uș	GRIGORESCU	
1115	Strada	Uș	ZORILOR SUD	
1116	Paș	Uș	CENTRU	Plăc. Libertății
1117	Strada	Uș	GRIGORESCU	Henr. Coandă
1118	Strada	Uș	CENTRU	
1119	Alteț	Uș	BORHANCEI	
1120	Strada	Uș	MANASTUR	
1121	Alteț	Uș	FACET	
1122	Strada	Uș	GRADINTE MANASTUR	
1123	Strada	Uș	BACIU	
1124	Strada	Uș	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
1125	Strada	Uș	DAMBU ROTUND	
1126	Strada	Uș	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
1127	Strada	Uș	MAGURA - VALEA CHINTĂULUI	
1128	Strada	Uș	COLINA	
1129	Strada	Uș	DAMBU ROTUND/COMBULUI	
1130	Alteț	Uș	GRIGORESCU	
1131	Alteț	Uș	GRIGORESCU	
1132	Strada	Uș	SEMICENTRAL	
1133	Strada	Uș	DAMBU ROTUND	
1134	Strada	Uș	GRUJA	
1135	Strada	Uș	GRUJA VEST	
1136	Strada	Uș	ZORILOR SUD	

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
1137	Strada	Varghia	BECAS BORTIANCI	
1138	Strada	Vasile Alecsandru	CENTRU	
1139	Strada	Vasile Carlova	GRITA	
1140	Strada	Vasile Coste	HUNA ZILIA	
1141	Strada	Vasile Gulea	CENTRU	Agoina
1142	Strada	Vasile Iacob	IRIS	
1143	Strada	Vasile Luca	GHEORGHENI	
1144	Strada	Vasile Pirvan	ANDREI MURESANI	
1145	Strada	Vasile Stoica	ZORILOR SUD	
1146	Strada	Vasile Volescu	MANASTUR SUD	
1147	Strada	Vaslui	MARASTI	
1148	Strada	Venus	GHEORGHENI	
1149	Strada	Vezica Marin	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1150	Strada	Vezicuta	BORTIANCI	
1151	Aleca	Vicentiu	GRIGORESCU	
1152	Aleca	Vioara	FAGET	
1153	Strada	Vioara Bucur	CENTRU	
1154	Strada	Vioara Dolea	CENTRU	Săvinești
1155	Strada	Vioara Elișuțiu	MANASTUR SUD	
1156	Strada	Vioara Fidaș	MANASTUR SUD	
1157	Strada	Vioara Fogaș	ANDREI MURESANI	
1158	Strada	Vioara Popilian	ZORILOR SUD	
1159	Aleca	Vidra	MANASTUR	
1160	Strada	Vidra	BULGARIA	
1161	Strada	Viliș, Dâmboi Rotund	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1162	Strada	Viliș, Nădășel	DAMBU ROTUND	
1163	Strada	Vilșoc	ZORILOR	
1164	Aleca	Vintilău	BECAS BORTIANCI	
1165	Strada	Vintilău	BULGARIA	
1166	Strada	Virgil Fălcăuș	CENTRU	Prăvășani
1167	Strada	Virgil Oniș	GRIGORESCU	
1168	Strada	Vizitior	DAMBU ROTUND	
1169	Aleca	Vlad Măruț	FAGET	
1170	Strada	Vlad Topcu	SOMESENI	
1171	Strada	Vădăraș	DAMBU ROTUND	
1172	Strada	Voiculescu Ghe	BORTIANCI	
1173	Strada	Voiculescu Ghe	BORTIANCI	
1174	Strada	Voiculescu Memmora	BORTIANCI	
1175	Strada	Voiculescu	MAGURA - VALEA CHINTĂIULI	
1176	Strada	Voiculescu	SEMICENTRAL	
1177	Strada	Vocant	MAGURA - VALGA CHINTĂIULI	
1178	Strada	Voditor	SEMICENTRAL	
1179	Strada	Vodora	DAMBU ROTUND	
1180	Strada	Volp	DAMBU ROTUND	
1181	Strada	Vulturari	IRIS	
1182	Strada	Vulturari	BULGARIA	
1183	Strada	W. A. Mozart	HUNA ZILIA	
1184	Strada	Wolfgang F. Mozart	HUNA ZILIA	
1185	Strada	Zabala Dănuș	ANDREI MURESANI	
1186	Strada	Zabala Constantin	GHEORGHENI	
1187	Aleca	Zabala Stancu	HUNA ZILIA	
1188	Strada	Zabala	MAGURA - VALEA CHINTĂIULI	
1189	Strada	Zămbăni	GHEORGHENI	
1190	Strada	Zăveler	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
1191	Strada	Zăveler	GRITA	
1192	Strada	Zăveler	BECAS BORTIANCI	
1193	Strada	Zăveler	SOMESENI	
1194	Strada	Zăveler	GRITA VEST	
1195	Strada	Zăveler	MARASTI	
1196	Strada	Zăveler	FAGET	
1197	Strada	Zăveler	ZORILOR	
1198	Strada	Zăveler	ANDREI MURESANI	

## FIȘA TERENULUI - CURTE

## A. Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚIU, TERENURI

Adresa terenului: Str. REPUBLICII Nr. 19  
 Numărul de înregistrare a cererii de cumpărare 118294 / 113-03-2017-  
 Titularul contractului de închiriere/concesionare CLARA HURBA ALEXANDRU YVANE CRISTIAN  
 Nr. contractului de închiriere/concesionare 137269/27.04.2012; 144662/10.05.2012  
 ȘEF SERVICIU VALERIA TEREȘAN INSPECTOR MIRYAN ZURETA  
 Data 09.06.2018

## B. Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU

Modul de prelucrare SECRET 21/150 de la FOLNADICH VALERIA ANDREI cu parte preluată  
 Nr. C.F. din dosar juridic CF 833 nr. topografic/nr. cadastral 516/2  
 Există documentație de întabulare DA/NU  
 Data 19.06.2018 Semnătura [Signature]

Terenul-curt este înscris în C.F. nr. 326375 (Nr. C.F. Vechi: 126297)  
 Nr. topo./nr. cadastral 516/2, 326375, suprafața 98 proprietatea Statului  
Român în administrarea Consiliului Popular al Municipiilor Ploiești - Hogea

Alte situații:  
 Apartamentul înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_ (Nr. C.F. Vechi: \_\_\_\_\_)  
 nr. topo./nr. cadastral \_\_\_\_\_ p.i.c. \_\_\_\_\_ proprietatea \_\_\_\_\_  
 Data 12.07.2017 Semnătura [Signature]

Revendicat/Nerevendicat în baza Legii nr. 501/2002, DA/NU \_\_\_\_\_, soluționat DA/NU \_\_\_\_\_  
 Observații: reabilitat în baza Legii nr. 501/2002 și adresă 320007/2017  
 ȘEF SERVICIU Valeria Spavacu de retrouădat INSPECTOR \_\_\_\_\_  
 Data 17.07.2018 Semnătura [Signature]

## C. Serviciul: REVENDICĂRI FONO FENCIAR ȘI REGISTRUL AGRICOL

Dacă este revendicat în baza Legii nr. 10/2001, DA/NU \_\_\_\_\_, dosar nr. intern \_\_\_\_\_  
 Observații: NR. TOP - 516/2 - nu este revendicat în baza L. 10/2001  
 ȘEF SERVICIU NR. TOP - 516/2 - nu este revendicat pe INSPECTOR 304.1  
 Data ford-fracas, 01.08.2018 Semnătura [Signature]

## D. Serviciul: JURIDIC-CONTENCIOS

Imobilul face/nu face obiectul vreunui litigiu: DA/NU \_\_\_\_\_, dosar nr. \_\_\_\_\_  
 Îndeplinește condițiile juridice de vânzare: DA/NU \_\_\_\_\_  
 Observații: Am evidențiat serviciul fondului nu există existența  
 ȘEF SERVICIU Vreuser activari in judeca INSPECTOR \_\_\_\_\_  
 Data \_\_\_\_\_ Semnătura [Signature]  
Sit. m. clujbalo 22.06.2018

## E. Direcția: URBANISM ȘI STRATEGIE URBANĂ

Reglementări urbanistice în zonă concl. CU - nr. 4989/23.10.2017  
 DIRECTOR \_\_\_\_\_ ȘEF SERVICIU \_\_\_\_\_ INSPECTOR \_\_\_\_\_  
 Data \_\_\_\_\_

## F. Serviciul: BAUC, CHIRII PRETURI, TARIFE, PREȚURI

Titularul/titularii contractului de închiriere/concesionare figurează ca debite din neachitarea chiriei/taxei de-  
 concesiune: DA/NU \_\_\_\_\_  
 DIRECTOR CLIMPIA MOIGRADAU ȘEF SERVICIU MIHAELA TOBORUȘ INSPECTOR MONICA HURBA  
 Data 24.10.2017  
27. IUN. 2018 [Signature] [Signature] [Signature]

## G. Discuțat în ședința Comisiei de vânzări din data de:

II. Aprobată vânzarea prin H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
 I. Contractul de vânzare-cumpărare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

INSPECTOR

DATA: \_\_\_\_\_

ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. 144662 DIN 10.05.2012

pentru terenurile aferente imobilelor

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Încheiat azi, data de mai sus, între Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin PRIMAR RADU MOISIN, în calitate de reprezentant legal, și OLARU HOREA-ALEXANDRU, având C.I. Seria ..... C.N.P. .... și OLARU CRISTIAN ADRIAN, având C.I. Ser ..... C.N.P. .... ambii cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, pe de altă parte, în condițiile stipulate mai jos.

Prezentul contract se încheie în baza H.C.L. nr. 432 din 08.09.2009, H.C.L. nr. 324/26.08.2010, H.C.L. nr. 284/15.07.2010, și a cererii nr. 132869/27.04.2012.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Închirierea terenului în suprafață de 14,00 mp, aferent apartamentului 2 situat în str. REPUBLICII NR. 19, având destinația de curte, proprietatea Statului Român.

### III. TERMENUL

Art.3. Termenul de închiriere a suprafeței menționate mai sus este stabilit pe perioada: 27.04.2012 până la data vânzării pentru cele care îndeplinesc condițiile de vânzare, dar nu mai mult de data de 19.05.2014.

Art.4. Terenul închiriat fiind proprietate de stat, la expirarea perioadei de închiriere, prelungirea contractului se va face la cererea chiriașului, dar numai cu acordul proprietarului.

### IV. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.5 Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului terenul, aflat în diviziune, în stare normală de folosință

Art.6 Chiriașul se obligă:

- pentru suprafața închiriată să achite chiria legală, în cuantum de 1,96 lei/lună

- se interzice extinderea de către chiriaș a exercitării folosinței peste limita suprafeței

închiriate

- se interzice construcția și orice fel de alte amenajări fără autorizație de construire

- pentru eventuale daune cauzate de chiriaș din culpa sa acesta va răspunde conform prevederilor Codului Civil Român.

- terenurile închiriate de la Municipiul Cluj-Napoca nu pot fi subînchiriate

- în conformitate cu art. 256, alin. 3 din legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal „ Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren. Contribuabilii vor anexa la declarația fiscală, în fotocopie semnată pentru conformitate cu originalul, actul privind concesionarea, închirierea terenului respectiv.”

- pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se

datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 0.5 % pe zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

#### V. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.7. Rezilierea contractului înainte de termen va putea avea loc oricând, prin acordul ambelor părți, sau la cererea Municipiului Cluj-Napoca, atunci când un interes public o impune.

Art.8. În cazul în care prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, se concesionează teren, care face obiectul prezentului contract de închiriere, acesta se reziliază de drept, somația fiind cu titlu executoriu.

Art.9. În cazul nerespectării de către chiriaș a obligațiilor asumate prin prezentul contract

#### VI. ALTE CLAUZE

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, unul la locator, Municipiul Cluj-Napoca și un exemplar la locatar.

LOCATOR,

PRIMAR  
RADU MOISIN

DIRECTOR,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS,  
ȘEF SERVICIU,

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

ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERREZAN

INTOCMIT  
CORNELIU MIRON

LOCATARI,

OLARU HOITA-ALEXANDRU

Semnatura

OLARU CRISTINA MIHAELIAN

Semnatura

## ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de închiriere nr. 144662 din 10.05.2012

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

**OLARU HOREA ALEXANDRU** CNP. \_\_\_\_\_ și **OLARU CRISTIAN ADRIAN** CNP. \_\_\_\_\_

ambii cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca și \_\_\_\_\_ proprietari subsecvenți ai imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca str. **REPUBLICII nr. 19 ap. 2**, jud. Cluj, dobândit inițial în temeiul Legii nr. 112/1995, în calitate de **LOCATARI**.

Temei: Cod Civil, Cod Fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, HCL nr. 284/15.07.2010, HCL NR. 324/2010, HCL nr. 284/2014, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, Contractul de donație nr. 975/2012 și cererea nr. 186127/27.05.2014.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale și se prelungește termenul de locațiune, astfel:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Constituie obiect al prezentului contract de închiriere suprafața de **14,00 m.p.**, aflată în indiviziune, reprezentând terenul curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, **REPUBLICII nr. 19 ap. 2**, identificat cu nr. top. 916/2.

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

### III. TERMENUL

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

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

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

### IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Locatarul are următoarele obligații:

a) să achite chiria în cuantum de **1,96 lei/lună** până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, calculată conform fișei de calcul, Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.



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

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

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

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

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

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

#### **V. REZILIAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

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

Încetarea contractului intervine în următoarele situații:

a. în cazul pierderii calității de proprietar al locatorului.

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

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

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

#### **VI. FORȚA MAJORĂ**

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

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

#### **VII. ALTE CLAUZE**

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 locatarului.

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**

prin  
**PRIMAR**  
**EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR,**  
**OLIMPIA MOIGRADAN**


**SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS**  
**ȘEF SERVICIU,**  
**ALINA RUS**

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

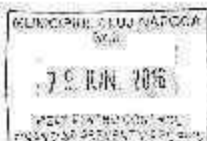
**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU,**  
**RĂLUCĂ FERIZAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**MARIANA SUCTU**

**LOCATAR**

**NUMELE: OLARU**  
**PRENUMELE: HOREA ALEXANDRU**  
Semnătura 

**NUMELE: OLARU**  
**PRENUMELE: CRISTIAN ADRIAN**  
Semnătura 



27.06.2016

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 1 din 15.01.2016  
parte integrantă din contractul de închiriere  
nr. 144662 din 10.05.2012

**FIȘA DE CALCUL**  
a chiriei pentru terenul curte aferent ap. 1 din imobilul situat  
în municipiul Cluj-Napoca str. REPUBLICII nr. 19

LOCATAR: OLARU HOREA ALEXANDRU CNP. 1801126125775

OLARU CRISTIAN ADRIAN CNP. 1771214120691

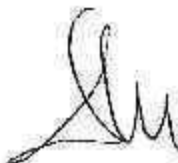
DATA CHIRIEI: 15.07.2014 - 27.06.2019

Nr. CRT.	DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA	TARIF	TOTAL
1.	TEREN CURTE	14	0,04	0,56

COEFICIENT ZONA: A TOTAL MP. 14 TOTAL CHIRIE:  $0,56 \times 3,5 = 1,96$  LEI/LUNA

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

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA



Am luat la cunoștință,

LOCATAR,

NUMELE ȘI PRENUMELE:

OLARU HOREA ALEXANDRU

OLARU CRISTIAN ADRIAN

SEMNĂTURA



ROMANIA  
Județul Cluj  
Municipiul Cluj-Napoca  
Direcția Patrimoniul Municipiului  
și Evidența Proprietății  
Serviciul Administrare Spații, Terenuri

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. 132869 DIN 27.04.2012

pentru terenurile aferente imobilelor

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Încheiat azi, data de mai sus, între Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin PRIMAR RADU MOISIN ne de o parte și OLARU HOREA-ALEXANDRU, având C.I. Ser. \_\_\_\_\_ C.N.P. \_\_\_\_\_ și OLARU CRISTIAN ADRIAN, având C.I. Ser. \_\_\_\_\_ C.N.P. \_\_\_\_\_ ambii cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca \_\_\_\_\_ pe de altă parte, în condițiile stipulate mai jos.

Prezentul contract se încheie în baza H.C.L. nr. 432 din 08.09.2009, H.C.L. nr. 324/26.08.2010, H.C.L. nr. 284/15.07.2010, și a cererii nr. 132869/27.04.2012.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Închirierea terenului în suprafață de 84,00 mp, aferent apartamentului 1 situat în str. REPUBLICII NR. 19, având destinația de curte, proprietatea Statului Român.

### III. TERMENUL

Art.3. Termenul de închiriere a suprafeței menționate mai sus este stabilit pe perioada: 27.04.2012 până în data vânzării pentru cele care îndeplinesc condițiile de vânzare, dar nu mai mult de data de 19.05.2014.

Art.4. Terenul închiriat fiind proprietate de stat, la expirarea perioadei de închiriere, prelungirea contractului se va face la cererea chiriașului, dar numai cu acordul proprietarului.

### IV. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.5. Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului terenul, aflat în diviziune, în stare normală de folosință

Art.6. Chiriașul se obligă:

- pentru suprafața închiriată să achite chiria legală, în cuantum de 11,76 lei/lună

- se interzice extinderea de către chiriaș a exercitării folosinței peste limita suprafeței închiriate

- se interzice construcția și orice fel de alte amenajări fără autorizație de construire

- pentru eventuale daune cauzate de chiriaș din culpa sa acesta va răspunde conform prevederilor Codului Civil Român.

- terenurile închiriate de la Municipiul Cluj-Napoca nu pot fi subînchiriate

- în conformitate cu art. 256, alin. 3 din legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal „ Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren. Contribuabilii vor anexa la declarația fiscală, în fotocopie semnată pentru conformitate cu originalul, actul privind concesionarea, închirierea terenului respectiv.”

- pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se

datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 0,5 % pe zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

#### V. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.7. Rezilierea contractului înainte de termen va putea avea loc oricând, prin acordul ambelor părți, sau la cererea Municipiului Cluj-Napoca, atunci când un interes public o impune.

Art.8. În cazul în care prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, se concesionează teren, care face obiectul prezentului contract de închiriere, acesta se reziliază de drept, somația fiind cu titlu executoriu.

Art.9. În cazul nerespectării de către chiriaș a obligațiilor asumate prin prezentul contract

#### VI. ALTE CLAUZE

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, unul la locator, Municipiul Cluj-Napoca și un exemplar la locatar.

LOCATOR,

PRIMAR  
RADU MOISIN

DIRECTOR,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS,  
ȘEF SERVICIU,

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

ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT  
CORNELIA MIRON

LOCATARI,

OLARU HORŢIA-ALEXANDRU

Semnatura

OLARU CRISTIAN ADRIAN

Semnatura

Nr. 17441 din 15.01.2016

## ACT ADIȚIONAL

Nr. 1 la contractul de închiriere nr. 132869 din 27.04.2012

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

OLARU HOREA ALEXANDRU CNP. 1801126125775 și OLARU CRISTIAN ADRIAN CNP. \_\_\_\_\_,

ambii cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca \_\_\_\_\_, proprietari subsecvenți ai imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca str. REPUBLICII nr. 19 ap. 1, jud. Cluj, dobândit inițial în temeiul Legii nr. 112/1995, în calitate de LOCATARI.

Tezori: Cod Civil, Cod Fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, HCL nr. 284/15.07.2010, HCL.NR.324/2010, HCL nr. 284/2014, HCL nr. 715/2000, IICI. nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, Contractul de donație nr. 975/2012 și cererea nr. 186127/27.05.2014.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale și se prelungește termenul de locațiune, astfel:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Constituie obiect al prezentului contract de închiriere suprafața de 84,00 m.p., aflată în indiviziune, reprezentând terenul curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, REPUBLICII nr. 19 ap. 1, identificat cu nr. top. 916/2.

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

### III. TERMENUL

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

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

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

### IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Locatarul are următoarele obligații:

a) să achite chiria în cuantum de 11,76 lei/lună până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, calculată conform fișei de calcul, Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul H.C. 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 întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5 % / zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

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

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

#### **V. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

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

Încetarea contractului intervine în următoarele situații:

a. în cazul pierderii calității de proprietar al locatorului.

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

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

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

#### **VI. FORȚA MAJORĂ**

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

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

#### **VII. ALTE CLAUZE**

a) Se interzice construcția și orice fel de alte amenajări indiferent de natura acestora, atât a celor ce necesită autorizație de construire cât și a celor ce nu necesită autorizație de construire pe suprafața de teren ce face obiectul contractului, fără acordul prealabil al locatorului.

b) Obiectul contractului de închiriere nu poate face obiectul vreunei subînchirieri;

c) Pentru eventuale daune cauzate de locatar din culpa sa, acesta va răspunde conform prevederilor Codului Civil Român.

d) Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator 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**  
prin  
**PRIMAR**  
**EMIL BOC**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR,**  
**OLIMPIA MOIGRADAN**



**SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS**  
**ȘEF SERVICIU,**  
**ALINA RUS**

*Alina Rus*  
21.03.2016

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

*Iulia Ardeus*

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

*Raluca Ferizan*

**ÎNTOCMIT,**  
**MARIANA SUCIU**

*Mariana Suci*

**LOCATAR**

**NUMELE: OLARU**  
**PRENUMELE: IOREA ALEXANDRU**  
Semnătura *Iorea Alexandru*

**NUMELE: OLARU**  
**PRENUMELE: CRISTIAN ADRIAN**  
Semnătura *Cristian Adrian Olaru*



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 1 din 15.01.2016  
parte integrantă din contractul de închiriere  
nr. 132869 din 27.04.2012

**FIȘA DE CALCUL**  
a chiriei pentru terenul curte aferent ap. 1 din imobilul situat  
în municipiul Cluj-Napoca str. REPUBLICII nr. 19

LOCATAR: OLARU HOREA ALEXANDRU CNP. 1801126125775

OLARU CRISTIAN ADRIAN CNP. 1771214120691

DATA CHIRIEI: 15.07.2014 - 27.06.2019

Nr. CRI	DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA	TARIF	TOTAL
1.	TEREN CURTE	84	0,04	3,36

COEFICIENT ZONA: A TOTAL MP. 84 TOTAL CHIRIE: 3,36 X 3,5 = 11,76 LEI/LUNA

1. Prezenta fișă de calcul face parte integrantă din contractul de închiriere cu numărul de mai sus și nu face loc al acestuia.
2. Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul HG nr. 310/2007, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.
3. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorcăză, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național și 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 ȘI PRENUMELE:  
OLARU HOREA ALEXANDRU  
OLARU CRISTIAN ADRIAN  
SEMNĂTURA

ROMÂNIA

Județul Cluj

Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Nr. 469046 din 16.10.2017

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 4987 din 23.10.2017

în scopul: **INFORMARE.**

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, CLUI 4305857, cu domiciliul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, **CALEA Motilor nr. 3**, telefon/fax 0264-596030, înregistrată la nr. 469046 din 16.10.2017.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Republicii nr. 19, număr CF 324375, număr topografic/cadastral 916/2, 324375 sau identificat prin plan de situație.

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

**HCL nr. 118/01.04.2015, 737/18.07.2017** privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014.

PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

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

Imobil-teren cule în proprietatea Statului Roman în administrarea operativă a Consiliului Local al Mun. Cluj – Napoca.

**SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII :**  
*-nu este cazul.*

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**DESTINAȚIA ZONEI:** Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

**CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip urban de standard ridicat, în prima jumătate a secolului al XX-lea, în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea inițială. Tossutul urban e marcat de persistența structurilor urbane originare, chiar dacă în timp s-au inserat și alte tipologii. Gradul de finisare urbană e mediu-ridicat. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) și adâncimi variabile, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (25 - 50 m), ocupate de clădiri aparținând tipologiei majoritar locuiri individuale de tip urban. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. 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 și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală.

**CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru reglementarea detaliată a ZCP M4 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 M4. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim 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 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 trei 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, reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonelor protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire 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 Regionale 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 individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă și colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), 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 pentru public.

Prezența locuirii nu este obligatorie. Se recomandă conservarea locuirii mai ales la etajele imobilelor sau în spațiile orientate spre interiorul parcelei.

#### Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională, implicând activități cu acces public limitat (birouri etc), în cazul locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării unui cadru rezidențial adecvat / a intimității pentru celelalte locuințe ce își conservă destinația. Accesul pentru celelalte funcțiuni se va sigura, de regulă, direct din exteriorul clădirii.

Activitățile se vor desfășura doar în interior. Conversia se poate face doar cu acordul colocalitorilor.

Admisibilitatea deschiderii de noi accese pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii.

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.

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 (ocazional)
- 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 re folosibile.

Comerț en gros.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Ansamluri monofuncționale rezidențiale.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, otajarea, 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.

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

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

### 3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=ZCP\_M4 conform PUG

#### REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL 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 volo, 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 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 = 50%

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

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 40%

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

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 realinare 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) :

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,4

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 1,8

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

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realinare 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.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte 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 retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanilor existenți și respectiv contrapunerea de retrageri 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 sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din

înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. Prin PUZCP sau PUD se poate institui un regim de construire de tip cuplat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

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

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### 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 fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

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

#### Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

se admit nivele parțiale (supanțe, mezanino) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

#### Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

##### 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 zonei – vile urbane și locuințe individuale moderne de standard ridicat dispuse în regim de construire deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în 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, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu panta egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansardă se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În anumite situații pot fi acceptate acoperiri plate (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

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 – tencuiele 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 ambiantală 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.

Tămplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii în 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 acoperișurilor 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 acestora cu tablă lăisă fâlfuită de culoare gri.

Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de 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 vitrinile 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 împrejurime sau clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei 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 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră cu tip permeabil).

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

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

#### Art. 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.  
Tratamentul architectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARIILOR LOCALE AFERENTE:  
-NU ESTE CAZUL.

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

PRIMAR,  
Emil Boc



Secretar,  
Aurora Roșca

Arhitect-șef,  
Daniel Pop

Inspector de specialitate,  
arb. expert Lăgia Subțirică

Director executiv,  
Cărina Ciuban

Șef serviciu, Sanda Spiroiu

Inspector superior, C. Magurean

Elaborat: număr exemplare: 2

Achitat taxa de: scut.

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 prelungeste valabilitatea**

**Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

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. Republicii nr. 19, în suprafață de 98 mp.

Imobilul este identificat prin nr. cadastral 324375, este înscris în Cartea funciară nr.324375 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 263 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 263 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 (Republicii) este de 1050 lei/mp, deci aprox. 233 eur/mp.

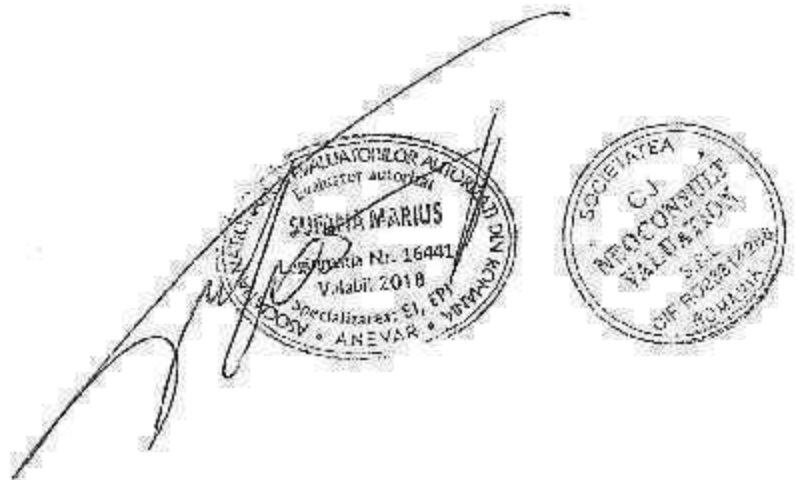
Cu aleasă considerație,  
Ștefania Cucereanu,



# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN LIBER INTRAVILAN (CURTE)

---




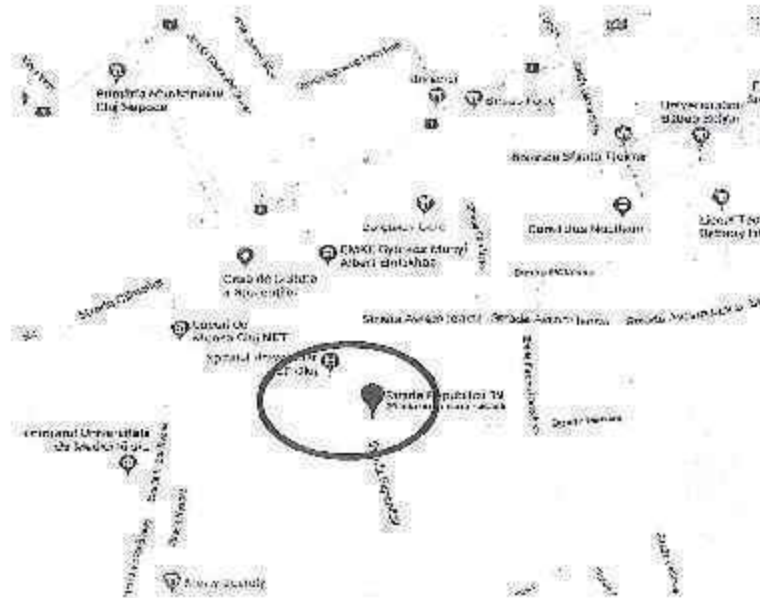
The image shows a handwritten signature in black ink over two circular official seals. The seal on the left is from the 'Asociația Autorităților de Evaluatori Autorizați din România' (Association of Authorized Valuers from Romania). It contains the name 'SANDU MARIUS', 'Licența Nr. 16441', 'Valabil 2018', and 'Specializarea: SI, EPI'. The seal on the right is from 'SOCIETATEA CJ NEOCONSULT VALUATION S.R.L.' located at 'Calea București 299, BUCUREȘTI, ROMANIA'.

Aprilie 2018

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

## SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitantului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Data inspecției	22.03.2018
Data evaluării	26.03.2018
Tipul proprietății	TEREN CURTE LIBER INTRAVILAN
Adresa proprietății	Fosta Str.Gh.Bilașcu, nr.19, azi str.Republicii nr.19, 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 reprezintă o parcelă de teren în suprafață de 98 mp, conform extrasului CF nr.324375 eliberat la data de 30.06.2017 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).
Destinația zonei	Zonă construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.
Caracterul zonei, Utilizarea preconizată a amplasamentului	Conform Certificatului de Urbanism nr.4987 din 23.10.2017: Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip urban de standard ridicat, în prima jumătate a secolului al XX-lea, în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea inițială. E o zonă construită protejată datorită valorilor urabistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imoalele cu valoare ambientală. Regimul tehnic: UTR= ZCP_M4 conform PUG
Cea mai bună utilizare	Teren curte
Descrierea zonei și a amplasamentului	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în zonă centrală, pe fosta str.Gh.Bilașcu, nr.19, azi str.Republicii nr.19, conform Extrasului de Carte Funciară și Certificatului de Urbanism.</li> <li>Destinația zonei: Zonă construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.</li> </ul> 



Amplasarea terenului în zona centrală, în vecinătatea Grădinii Botanice și al Spitalului Universitar CF Cluj, pe strada Republicii nr.19, zonă matură, dezvoltată, fiind bine localizată, departe de sursele poluante industriale.

Strada Republicii este artera principală care face legătura între zona centrală a mun. Cluj-Napoca și cartierul Zorilor, str. Observatorului, Calea Turzii (stradă ce coincide cu Drumul European E60) și pe care se regăsesc atât case rezidențiale cât și sedii de firme, instituții sanitare – clinici particulare. Este o stradă intens circulată, asfaltată și sistematizată.

Zona este mixtă rezidențial/administrativă/comercială. Stilul arhitectonic nu este unitar, în zonă fiind amplasate construcții vechi din anii 1920-1950 și construcții noi, case cu regimul de înălțime maxim S+P+1E+M/Er, vile de lux, cladiri de locuințe colective cu apartamente de lux și proprietăți imobiliare administrativ – comerciale.

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 PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Să consideri condițiile parcelare care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

să aibă front la stradă

lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 16 m

adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

suprafața să fie mai mică sau egală cu 500 mp

să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelor în zonă urbană existentă ce nu îndeplinesc condițiile enunțate mai sus, se va elabora un POU, prin care se va evidenția modificarea de construire la prevederile prezentului regulament, privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și amenajarea clădirilor, sistemelor subterane etc.

De admită operațiuni de comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelarele rezultate să respecte 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

Conform Certificatului de Urbanism nr.4987 din 23.10.2017: POU maxim= 50% și CUI maxim = 1,4.

Utilizările admise sunt: "Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional, semicolectivă și colectivă, activități 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 pentru public. Prezența locuirii nu este obligatorie. Se recomandă conservarea locuirii mai ales la etajele imobilelor sau în spațiile orientate spre interiorul parcelei."

Utilizările interzise sunt: "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 re folosibile. Comerț en gros. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre. Garae cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor, etc."

**AREA UTILIZĂRI ADRUSE**

Structura funcțională este inclusă în schema funcțională de tip urban (tradițional, amenajată și colectivă, adică administrativ, de administrare și afaceri, financiar bancar, comercial (cețară), cultural, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de Leisure.  
La imobilele noi, parterele care spațiile publice vor fi în mod obligatoriu funcționale pentru public. Proiectarea este în mod obligatoriu să respecte și să conserve în totalitate sau în cea mai mare parte spațiile de interes public.

**ACCESUL LA TERENUL ADRUS**

Condițiile de acces, inclusiv la cele publice limitat (bucuri etc), în cazul locuitorilor săi în cazurile de urgență și în cazul accesului la servicii de urgență (acestora) și în funcție de destinația și în funcție de destinația. Accesul pe terenurile limitate se va realiza, de regulă, direct din spațiile publice. Accesul se va realiza prin două în interior. Conversa se poate face doar cu acordul colocalitorilor. Admisibilitatea deschiderii în funcție de condițiile de garajare, fiind determinată de configurația terenului.

Elementele tehnice (structura tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Condițiile tehnice (de exemplu, de înălțime, poziție de câștig etc) se condiționează în funcție de condițiile de amplasare și de nivelul de zgomot care se va realiza în nivelul ferestrelor vecinilor.

Activități de tip terțiar în locuințe - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 la prezenta regulatoare.  
Pentru activități profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 la prezenta regulatoare:

- Spațiile de lucru în apartamentul în care în parterul cu funcționează de obicei;
- Spațiile de lucru trebuie să aibă o suprafață care să nu depășească 50 mp;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;

**ACCESUL LA TERENUL INTERZIS**

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garae cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elementele tehnice (structura tehnico-edilitare).

Condițiile tehnice (de exemplu, de înălțime, poziție de câștig etc) se condiționează în funcție de condițiile de amplasare și de nivelul de zgomot care se va realiza în nivelul ferestrelor vecinilor.

Activități de tip terțiar în locuințe - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 la prezenta regulatoare.

Pentru activități profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 la prezenta regulatoare:

- Spațiile de lucru în apartamentul în care în parterul cu funcționează de obicei;
- Spațiile de lucru trebuie să aibă o suprafață care să nu depășească 50 mp;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;
- Activitatea trebuie să fie în interior;

Clădirea trebuie să fie în interior.

Clădirea trebuie să fie în interior.

Clădirea trebuie să fie în interior.

Clădirea trebuie să fie în interior.

Clădirea trebuie să fie în interior.

Clădirea trebuie să fie în interior.

Ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil dpdv legal, conform certificatului de urbanism nr. 4987 din 23.10.2017 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă), vaabil la data prezentei evaluări, terenul nu îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat constructibil și cea mai bună alternativă posibilă pentru suprafața de 98 mp este cea de teren cu destinație curte / dezvoltare parcuri supraterane aferente spațiilor rezidențiale.

Acces:

Accesul auto și pietonal este facil, se realizează din strada Republicii, prin parcela care are front direct la strada Republicii, înaintea de Grădina Botanică, pe partea stângă. Str. Republicii este o arteră principală din zona centrală, pe care se regăsește atât case rezidențiale cât și sedii de firme, instituții sanitare - clinici particulare și care face legătura dintre zona Observator (cartier Zorilor) și centrul orașului. Este o stradă intens circulată, asfaltată și sistematizată.

Regimul juridic al drumului de acces - Str.Republicii este drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.  
Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul dispune de acces neîngrădit.

Abordări în evaluare:

Abordare prin piață - metoda comparațiilor de piață (teren curte)  
Abordare prin piață - metoda comparațiilor de piață (c-ție teren curte și c-ție fără teren curte - diferența de valoare reprezentând teren curte)

**VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ** **$V_{justă}$  = 25.800 euro, echivalent 120.360 lei**

Rezultat obținut în urma aplicării abordării prin piață

Curs de schimb valutar la data  
evaluării (lei/EUR - curs BNR) 4,6651

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fără TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,6651 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, MA la nr. de telefon +40 726 130 650

Cu stimă,

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

Prin:

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

Monika Iacob:

Evaluator autorizat ANEVAR EPI

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 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 nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate; suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; 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 – TIRIAC ASIGURĂRI S.A.; Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

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



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b> .....	<b>3</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b> .....	<b>10</b>
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	10
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZĂTORI 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 DOCUMENTAȚIA 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 UNURILOR 2018.....	18
1.12 DESCRIEREA RAPORTULUI.....	19
<b>2 PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>19</b>
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DESCRIEREA JURIDICĂ.....	19
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....	20
2.3 INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT.....	23
2.4 DATE PRIVIND IMPOZITELILE ȘI TAXELE.....	28
2.5 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRI ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COITAȚILE CURENTE.....	29
<b>3 ANALIZA PIȘTEI IMOBILIARE</b> .....	<b>30</b>
3.1 GENERALITĂȚI.....	30
3.2 DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIȘTEI SPECIFICE.....	34
3.3 CEREREA DE CERTIFICAT COMPETITIV? FURNICĂRILE.....	36
<b>4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</b> .....	<b>38</b>

105

4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	38
4.2	EVALUARFA TERENULUI.....	39
4.3	OPINIA EVALUATORULUI.....	65
5	<b>ANEXE</b> .....	<b>67</b>

## 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Semnatarii acestui raport:

- sunt competenți să efectueze lucrarea și nu au primit asistență de la nicio altă persoană
- nu au nicio legătură sau implicare în comentă 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

Sol citanți prezentei lucrări și singurii utilizatori desemnați sunt: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA. Raportul de evaluare nu este destinat pentru oricare alte terțe persoane fizice sau juridice, iar evaluatorul nu își asumă nicio răspundabilitate 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 deplin al proprietarului, Statul Român, în administrarea operativă a Consiliului Popular al Municipiului Cluj-Napoca, asupra proprietății imobiliare analizate. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Proprietatea imobiliară expusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curte”. Activul evaluat la valoarea prezentată reprezintă un teren în suprafață de 98 mp, conform extrasului CF nr.324375 eliberat la data de 30.06.2017 avut la dispoziție fără spornica necesară solicitată în anexa. Cu toate acestea CF propusă este liberă de sarcini.



  
**CARTE FUNCIARA NR. 324375**  
 COPIE  
 ANEXA  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 124497  
 Nr. topografic: 16/2

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, STR. GH. BILASCU Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
CF Nr.		
AL	324375	98

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

## 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 estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acestor părți."

## 1.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Rezultatele analizate a fost inspectate în data din 22.03.2018, deși măr în continuare data inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat prezența unei probleme, și s-a vă făcut o notă situației în documentele egale corespunde cu cea reală, constatată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, și propri etății imobiliare analizate, la 26.03.2018 - data evaluării - dată la care se poate deră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în martie-aprilie 2018, 23.04.2018 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 - 4,6651 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 delimitare a imobilului

o Certificat de Urbanism nr.4987/ 23.10.2017

- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:

- o Caracteristici fizice
- o Eventuale necorespundențe 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 datele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studiarea vecinătăților și a căilor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc.
- o Baze din mediu online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc.
- o Publicații de specialitate: Revista Valoarea, studii publicate de companii internaționale specializate în analiza pieței imobiliare

- Analiza informațiilor preluate din baza de date proprie:

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

Restricții documentare:

-Am avut la dispoziție extrasul CF nr.324375 eliberat la data de 30.06.2017 în care este înscrisă suprafața terenului de 98 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 și stăa proprietății mobiliare analizate s-a exprimat în ipoteza în care nu există restricții cunoscute generate de calitatea utilităților disponibile.

NECCONSULT VALUATION

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 poate păstra în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se referă prezenta evaluare sunt în conformitate cu descrierile din planul de cadastru și înregistrarea terenurilor și construcțiilor și în condițiile în care nu există nici o informație care să sugereze că valoarea estimată este înaltă sau scăzută față de valoarea reală. Dacă se va demonstra că 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). Afirmații făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiștii evaluatorului care competență în acest domeniu.

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

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

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structuri care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției despre existența pe amplasament a unor



contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu și-a asumat 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 modurilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să concuă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupuneriile electuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Oricare referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, creștință, 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;

Orice referință la propriu sau la orice altă sursă de informații sau la orice altă sursă de informații nu au fost efectuate în scopul verificării în acest raport și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest lucru;

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiarul/destinatarii. 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 posibile 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;

Întrarea 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 părțile sale în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale

- ✓ La solicitarea clientului s-a estimat valoarea justă a suprafeței de 98 mp de teren înscrise în CF nr. 324375.
- ✓ Am avut la dispoziție un extras CF nr. 324375 din 30.06.2017, Certificatul de Urbanism nr. 4987 din 23.10.2017 pentru 98 mp și un plan de amplasament și delimitare a mobilului. Evaluarea s-a realizat în baza documentelor menționate anterior, considerate parte integrantă a prezentului raport.
- ✓ Pentru terenul evaluat există restricții de construire; conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție, astfel o parcelă considerată constructibilă trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții:

ART. 3. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră constructibilă o parcelă care îndeplinește următoarele condiții:  
- să aibă front la stradă  
- funcțiunea în zona "A" strădă să fie de mai mică sau egală cu 15 m  
- adâncimea să fie mai mică decât frontul și adânc  
- suprafața să fie mai mică sau egală cu 500 mp  
- să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în arelelor existente cu nu în apăsese condițiile enunțate mai sus, se va elabora un P.U.L. prin care se va evidanța modalitatea de conformare în judecătorești prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, componența și configurația obiectelor, sistemele autoavizabile,

posibilitățile maxime de ocupare și păstrare a terenurilor.  
Se admit excepții de cumulare a parcelelor, în condiția ca toate parcelile rezultate să respecte următoarele următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;  
- în jurul frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 10 m  
- să aibă formă regulată

Ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil după legal, conform certificatului de urbanism nr. 4987 din 23.10.2017 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă), valabil la data prezente evaluări, terenul nu îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat constructibil, nu are front la stradă și nu are suprafață minimă de 500 mp. Cea mai bună alternativă posibilă pentru suprafața de 98 mp este cea de teren cu destinație curte / dezvoltare parcare / dezvoltare parcare aferente spațiilor rezidențiale.

- ✓ Conform Certificatului de Urbanism nr. 4987 din 23.10.2017: PGT maxim = 50% și CUT maxim = 1,4.

- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea nu este grevată de sarcini juridice și/sau contractuale.
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este încadrat conform PUG în UTR=ZCP\_M4, adică zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.
- ✓ 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 clientului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care acestea 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 ce documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- ✓ Terenul este împrejmuit pe latura de Sud parțial cu gard de beton și parțial cu gard de plasă, pe latura de Nord parțial limita cu construcție, pe latura de Est este neîmprejmuit, iar pe latura de Vest limita cu construcție. 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. Republicii.

#### 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 aceeași dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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

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

### 1.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Evaluatorul prezentului raport este S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizată 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au 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 niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul sau vreoa parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărținătoare 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 expedit (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”;

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

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

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

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

## 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 stancardului SEV 103 – „Raportare”.

## 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curte”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă un o parcelă de teren în suprafață de 98 mp, conform extrasului CF nr.324375 eliberat la data de 30.06.2017 avut la dispoziție (disponerea acestuia se regăsește în anexel. Conform extrasului CF proprietatea este liberă de sarcini.



Carte Funciara Nr. 324375, Comuna Oras/Municipiul Cluj-Napoca

**CARTE FUNCIARA NR. 324375**

COPIE



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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 124887  
Nr. topografic: 916/2

TEREN intravilan

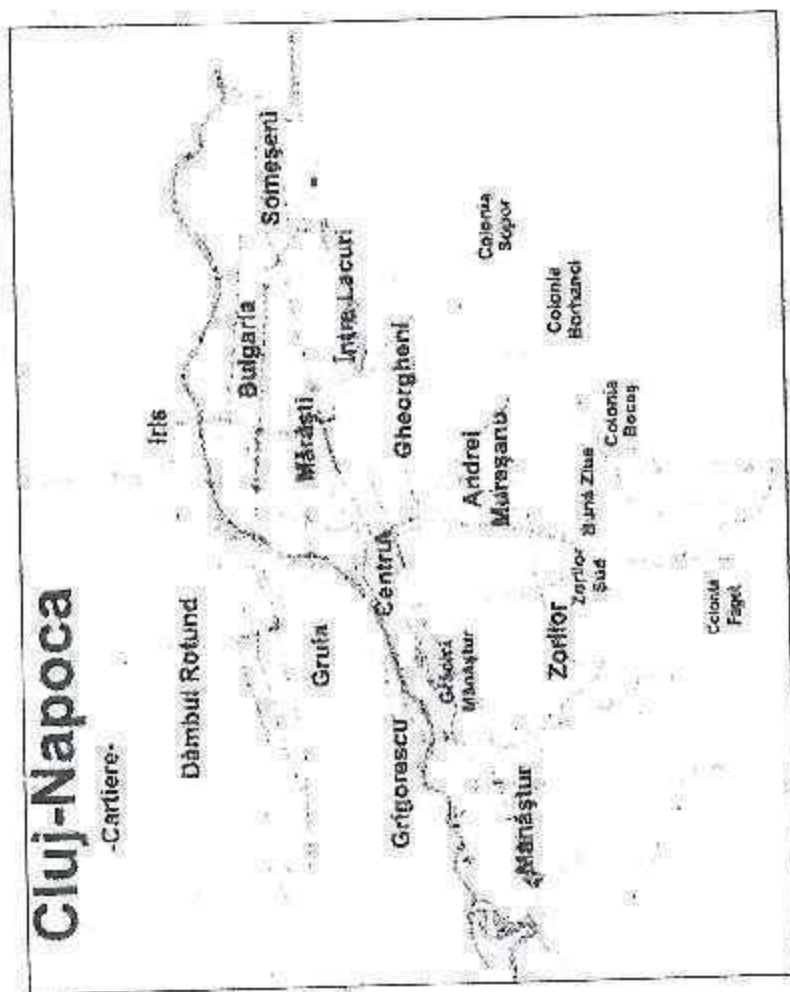
Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Gh. Bilișcu, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
1)	324375	98	

**2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

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

*Fe*



Zona metropolitană a municipiului cuprinde, suplimentar, și 19 comune învecinate acestuia: Aiton, Apahida, Băclu, Boț da, Borșa, Căianu, Chinteni, Ciurila, Căjocna, Feleacu, Florești, Gărbău, Gilău, Jucu, Petrești de Jos, Sânpau., Săvădisla, Tureni, Vultureni. Suprafața totală a zonei metropolitane este de 1537,54 km<sup>2</sup>, iar populația de 418.153 locuitori.

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din România. Industria județului este concentrată în cea mai mare parte în Cluj-Napoca fiind extrem de variată. Sunt prezente industrii precum industria chimică, producătoare de ciment, construcțiile de mașini, prelucrarea metalelor, industria alimentară, încălțăminte, sticlă, porțelan, faianță, prelucrarea lemnului, extracția minereurilor, produse abrazive, celuloză și hârtie, cosmetice, textile, confecții. Cu peste 100 de companii de software și mai multe universități care oferă personal calificat de calitate, orașul a devenit un important centru IT.

În Cluj-Napoca există mai multe centre comerciale: Pólus Center, Julius Mall, Sora Shopping Center, Sigma Shopping Center, Centrul comercial Central. Piața de retail este reprezentată prin hypermarket-urile Cora, Carrefour, Auchan, magazine cash and carry - Metro și Selgros, supermarket-uri și alte magazine mai mici - Lidl, Billa, Profi, Kaufland ș.a.

Potrivit unui clasament efectuat de revista Capital, Cluj-Napoca este cel mai scump oraș din România, nivelul ridicat al prețurilor fiind încurajat de investitorii străini, dar și de numărul mare de studenți (Clujul găzduiește cea mai mare universitate din România - Universitatea Babeș-Bolyai).

Terenul analizat în cadrul acestui raport se află în zonă centrală, pe str. Republicii nr. 19, fiind situat în vecinătatea Grădini Botanice, zonă matură, dezvoltată, fiind bine localizată, departe de sursele poluante industriale.

Destinația zonei: Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construcție deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4987 din 23.10.2017: Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip urban de standard ridicat, în prima jumătate a secolului al XX-lea, în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea inițială. E o zonă construită protejată datorită valorilor urabistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală.

Regimul tehnic: UTR= ZCP\_ M4 conform PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4987 din 23.10.2017:

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în Interzicel podmetruului de protecție al viciilor istorice și arhitecturale urbane.  
Imobilul este teren curte în proprietatea Statului Român în administrare operativă a Consiliului Local al Mun. Cluj - Napoca.

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

-nu este cazul.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

DESTINAȚIA ZONEI: Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire densă, edificantă arterelor de importanță locală

**CARACTERUL ZONEI:**

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip urban de standard ridicat, în prima jumătate a secolului al XX-lea, în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

Zona se remarcă prin o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără scop public, în expansiune și locuirea inițială. Terenul urban a marcat de persistentă structuri urbane originare, chiar dacă în timp s-au înserat și alte tipologii. Gradul de finisare urbană e mediu-ridicât. Peisajul e în general înegat, regăsimu-se porțile cu fronturi relativ înalte spre stradă (în general de 15 - 20 m) și adăncimi variabile, dar și porțile cu deschideri importante spre spațiul public (25 - 50 m), ocupate de clădiri aparținând tipologiei majoritar locuiri individuale de tip urban. Specifică e organizarea urbanistică de în decembrie cu imobile situate în retrograd față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbane și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivei descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsec clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasarea individuală prin procesul PUG în lista Monumentelor istorice și imobile cu valoare ambientală.

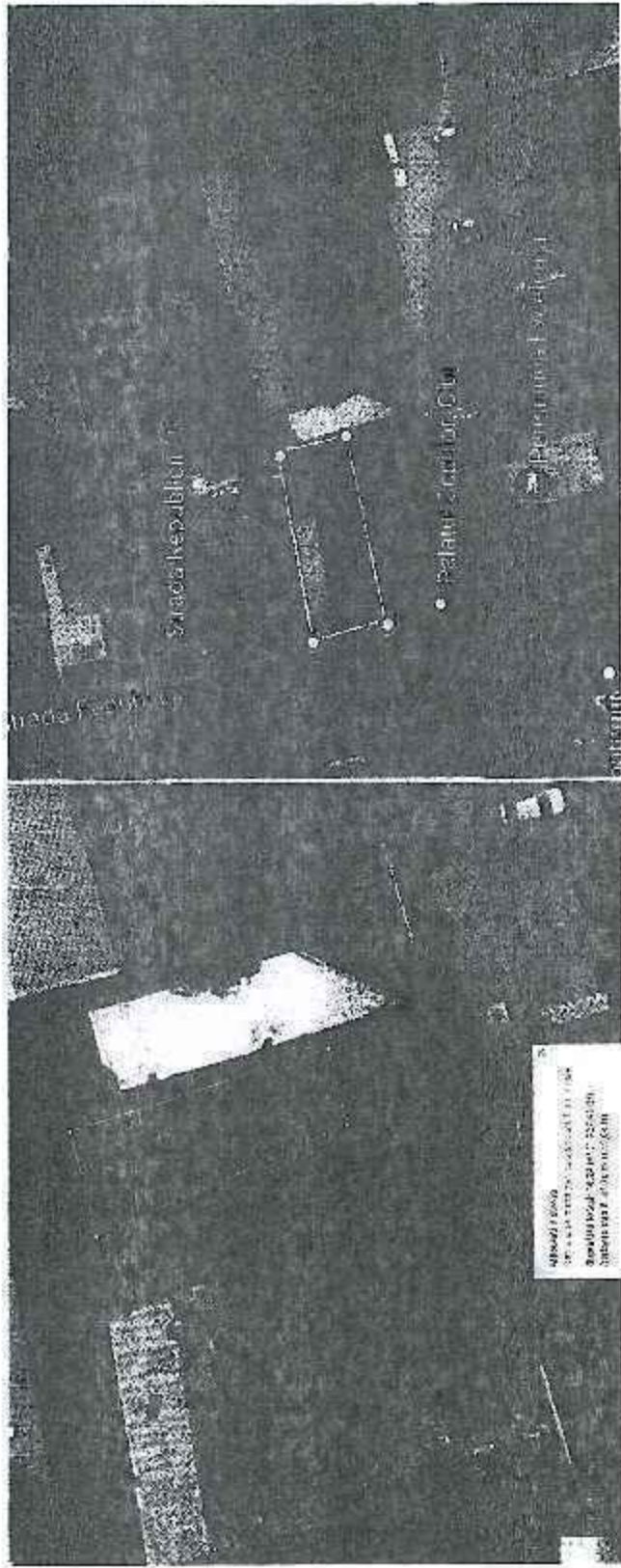
Vicinătăți: Proprietatea evaluată este situată în zona Grădinii Botanice, zonă centrală a orașului Cluj-Napoca, în zonă fiind amplasate preponderent case cu regimul de înălțime maxim S+P+3E conform PUG; UTR = ZCP\_M/A.

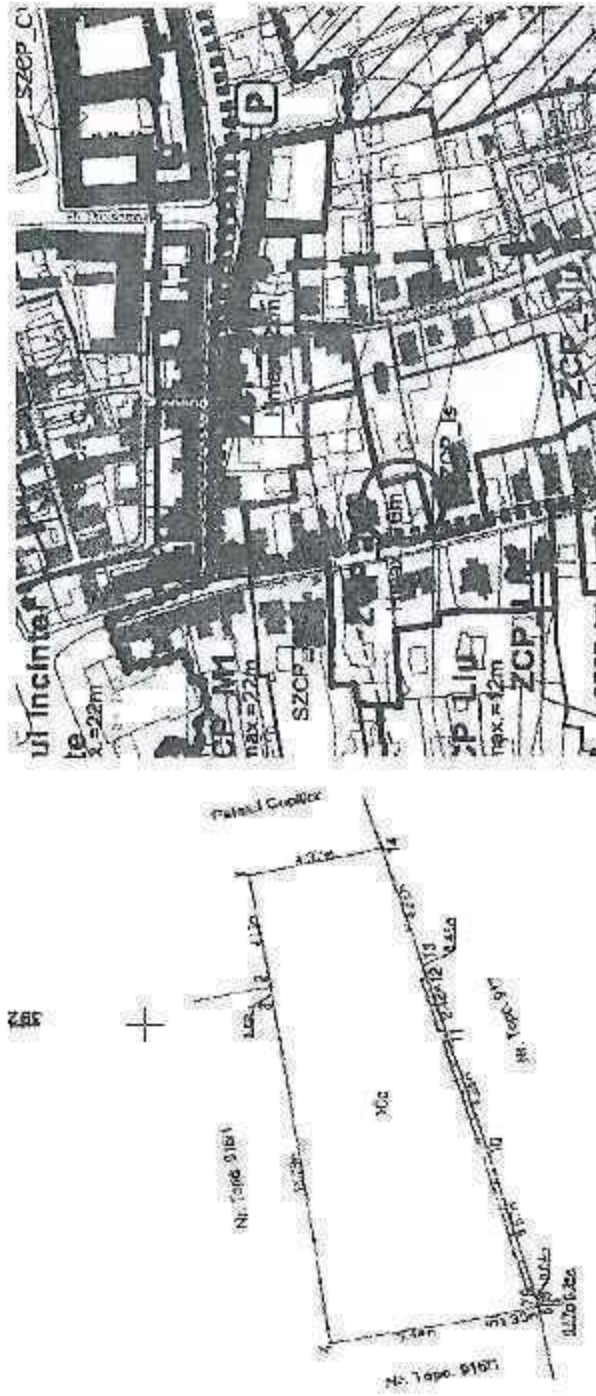
**2.3 Informații despre amplasament**

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

270







Amplasarea terenului în zona centrală, în vecinătatea Grădini Botanice și al Spitalului Universitar CF Cluj, pe strada Republicii nr. 19, zonă matură, dezvoltată, fiind bine localizată, departe de sursele poluante industriale.

Strada Republicii este artera principală care face legătura între zona centrală a m.j.n. Cluj-Napoca și cartierul Zorilor, str.Observatorului, Calea Turzii (stradă ce coincide cu Drumul European E60) și pe care se regăsesc atât case rezidențiale cât și sedii de firme, instituții sanitare - clinici particulare. Este o stradă intens circulată, asfaltată și sistematizată.

Zona este mixtă rezidențial/administrativ/comercială. Stilul arhitectonic nu este unitar, în zonă fiind amplasate construcții vechi din anii 1920-1950 și construcții noi, case cu regimul de înălțime maxim S+P+1E+M/Er, vile de lux, clădiri de locuințe colective cu apartamente de lux și proprietăți imobiliare administrativ - comerciale.

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

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

Se consideră caracteristicile parcelole care înseamnă oplanitate următoarelor condiții:  
- să aibă formă regulată;  
- lungimea frontului la stradă să fie de cel puțin 3 m sau egale cu 1/5 m  
- să aibă forma sa în funcție de suprafața sa egală cu 200 mp

cu excepția cazurilor în care sunt prevăzute în planurile de urbanism sau în actele de autorizare a construcțiilor. În cazul în care terenul este în posesia unei persoane fizice sau juridice, se va elibera un PUP, prin care se va ordona modificarea de conformanță a prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea terenurilor, echipamentul și dotările.

Poziționarea terenurilor de ocupare și utilizare a terenurilor.  
- Se admit operațiuni de comasare a parcelolelor, cu condiția ca toate parcelolele rezultate să respecte cu micșorare următoarele condiții:

- să aibă formă regulată;  
- lungimea frontului la stradă să fie egală sau egală cu 3/5 m  
- să aibă formă regulată.

Conform Certificatului de Urbanism nr.4987 din 23.10.2017: PCT maxim= 50% și CUT maxim = 1,4.  
Utilizările admise sunt: "Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional, semicolectiv și colectiv, activități administrative, de administrare afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiere), 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. Prezența locuirii nu este obligatorie. Se recomandă conservarea locuirii mai ales la etajele imobilelor sau în spațiile orientate spre interiorul parcelei."

Utilizările interzise sunt: "Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau income de prin trafic generat. Depozitare en gros. Depozitare de materiale re folosibile. Comerț en gros. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre. Garaje cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.etc"

Art. 5. UTILIZĂRI ADMISE

Structura funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional, semicolectiv și colectiv), activități administrative, de administrare afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiere), 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. Prezența locuirii nu este obligatorie. Se recomandă conservarea locuirii mai ales la etajele imobilelor sau în spațiile orientate spre interiorul parcelei.

Art. 6. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARE

Construcții funcționale, încluzând activități culturale, sportive, recreative, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Activități de servicii suport destinate în interior. Conținutul se va determina prin actele de autorizare a construcțiilor.  
Admisibilitatea deschiderii de noi accese pe o suprafață în posesia proprietății este condiționată de:

123

## Raport evaluare teren curte liber

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edificării, și conștientizarea necesității acestora în subteran sau în aerul spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu servicii și în funcționare ar trebui să prevină un nivel de zgomot care să fie înafara limitei în afara rezistenței echipelor.

Activități de tip turistic sau locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără să acasă fapt să implice o convărsire funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezenta regulamente.

proiecta înaltă de proprietarilor cu paraziți, cu instalațiile de locuire

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

suprafața totală ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

să implice maximum 5 persoane

să aibă acces public (măști pozitive)

să nu producă poluare fizică, chimică sau vizuală

activitatea (inclusiv dispozitivul) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau comercial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau economic pentru țara și / genitat.

Depozitare în gros.

Depozitare de materiale radioactive.

Colectare în vrac.

Comerț on line în obiectiv independent de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicat prin vânzare / servicii.

Garaje cu mai mult de două locuri în clădiri rezidențiale sau permanentă locuințele amplasate în interiorul spațiilor.

Elemente suprastructurale independente din infrastructura tehnico-edificării.

Ansambluri funcționale rezidențiale.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații și utilaje exterioare menajate pe funcțiile imobiliare.

Reconstrucția capitală, restructurarea, amplasarea (reconstrucția, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor rezidențiale sau comerciale, identificabile de către planul P.U.Z.C.P. sau studiul de teren.

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile / fațade, scări, acoperișuri, terase - sau pe înălțimi.

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

Sunt interzise lucrările de înălțime și sistematice verticale de natură să afecteze integritatea din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Încadrat în zona de împazire N- estion H.G.L. 11/2000, modificată cu H.G.L. 209/2003.

Tinând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil după lege, conform certificatului de urbanism, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru suprafața de 98 mp este cea de teren cu destinație curte / dezvoltare parcuri suprastructurale a terenelor spațiilor rezidențiale.

124

Amplasamentul evaluat este format dintr-o parcelă de teren de 98 mp, a cărei descriere juridică a fost prezentată în capitolul 2.1.

Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

- ✓ Suprafață: 98 mp, conform documente avute la dispoziție
- ✓ Zona nu este o zonă cu risc de alunecări de teren
- ✓ Teren curte intravilan încadrat conform PUG în UTR-ZCP\_M4
- ✓ Restricții legale: POT max =50%, CUTmax= 1,4, conform Certificatului de Urbanism nr.4987/23.10.2017 și P.U.G. Cluj-Napoca
- ✓ Parcela de 98 mp are o formă regulată fără acces direct la drumul public. Terenul este înmormântat pe latura de Sud parțial cu gard de beton și parțial cu gard de plasă, pe latura de Nord parțial limita cu construcție, pe latura de Est este neînchis, iar pe latura de Vest limita cu construcție. Delimitarea terenului se poate observa în planul anexat.
- ✓ Este teren în spatele unei construcții de tip casă unifamilială.
- ✓ Topografie: Parcela de teren are topografie plană, nu prezintă denivelări.
- ✓ Utilități disponibile: energie electrică, apă - canalizare, gaz metan
- ✓ Accesul auto și pietonal este facil, se realizează din strada Republicii, prin parcela care are front direct la strada Republicii, înaintea de Grădina Botanică, pe partea stângă. Str.Republicii este o arteră principală din zona centrală, pe care se regăsesc atât case rezidențiale cât și sedii de firme, instituții sanitare - clinici particulare și care face legătura dintre zona Observator (cartier Zorilor) și centrul orașului. Este o stradă intens circulată, asfaltată și sistematizată.
- ✓ Regimul juridic al drumului de acces - drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers

Locația și caracteristicile amplasamentului evaluat îi fac potrivit pentru teren curte, zona fiind o zonă matură, dezvoltată.

## 2.4 Date privind impozitele și taxele

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

125

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

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

### 3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

#### 3.1 Generalități

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

Evaluatorii iau în considerare analiza de piață pe două nivele:

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

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

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

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

#### Aspecte generale

După o perioadă în care elementul comun al analizelor de piață a fost contextul dificil generat de influențele crizei economice apărute în a doua parte a anului 2008, în 2013 a fost evidențiată o îmbunătățire a fundamentelor pieței imobiliare. Atitudinea reținută a jucătorilor pieței a fost mult diminuată, principalele cauze care au generat acest comportament fiind volatilitatea redusă a indicatorilor macroeconomici, îmbunătățirea contextului economic local și regional, precum și evaluarea pozitivă a piețelor imobiliare mature din Europa. În acest sens, datele statistice arată creșteri ale PIB-ului real generat al României de cca. 5,2% în 2016 și, previzionat, 3,9% în 2017 și sa ajunga la 3,6% în 2018, după scăderile înregistrate în perioade 2012-2013 și stagnare în 2014.

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

27

totalul investițiilor realizate în perioada 2013-2014. Segmentul rezidențial (exclusiv dependent de cererea internă), a înregistrat unele progrese evidente în ceea ce privește dezvoltarea imobiliară și nivelul cererii pentru unitățile rezidențiale adresate clienților cu venituri medii. Piața imobiliară românească se află pe locul 5 în Europa când vine vorba de cele mai mari creșteri ale prețurilor pe metru pătrat pe segmentul rezidențial în primul semestru din 2016, potrivit unui studiu realizat de RE/MAX în 15 state europene. Aceasta a crescut cu 10,7% în 2016, comparativ cu anul precedent, atât în ceea ce privește valoarea, cât și volumul tranzacțiilor realizate, cu previziuni de păstrare a trendului ascendent și pentru 2017.

Perspectivile pieței imobiliare s-au îmbunătățit în ultimii doi ani, atitudinea ezitantă a jucătorilor pieței s-a diminuat, dovadă fiind numărul ridicat al proiectelor de dezvoltare imobiliară, ritmul de absorbție a proiectelor finalizate, activitățile de prospecție a pieței și consolidarea portofeliilor de proprietăți a unor dezvoltatori și investitori străini. Creșterea încrederii dezvoltatorilor este evidentă pe toate segmentele de piață. Aceeași atitudine este așteptată și în cazul investitorilor, inclusiv din partea celor instituționali. Consolidarea fundamentelor pieței, coroborată cu îmbunătățirea contextului economic, oferă motive pentru a considera piața locală ca destinație pentru potențiale investiții. Totuși, rămâne în continuare o serie de incertitudini, mai ales de ordin economic, care pot afecta încrederea investitorilor în piața locală.

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

Enunțăm în continuare evenimentele din 2017-2018, similare cu 2008:

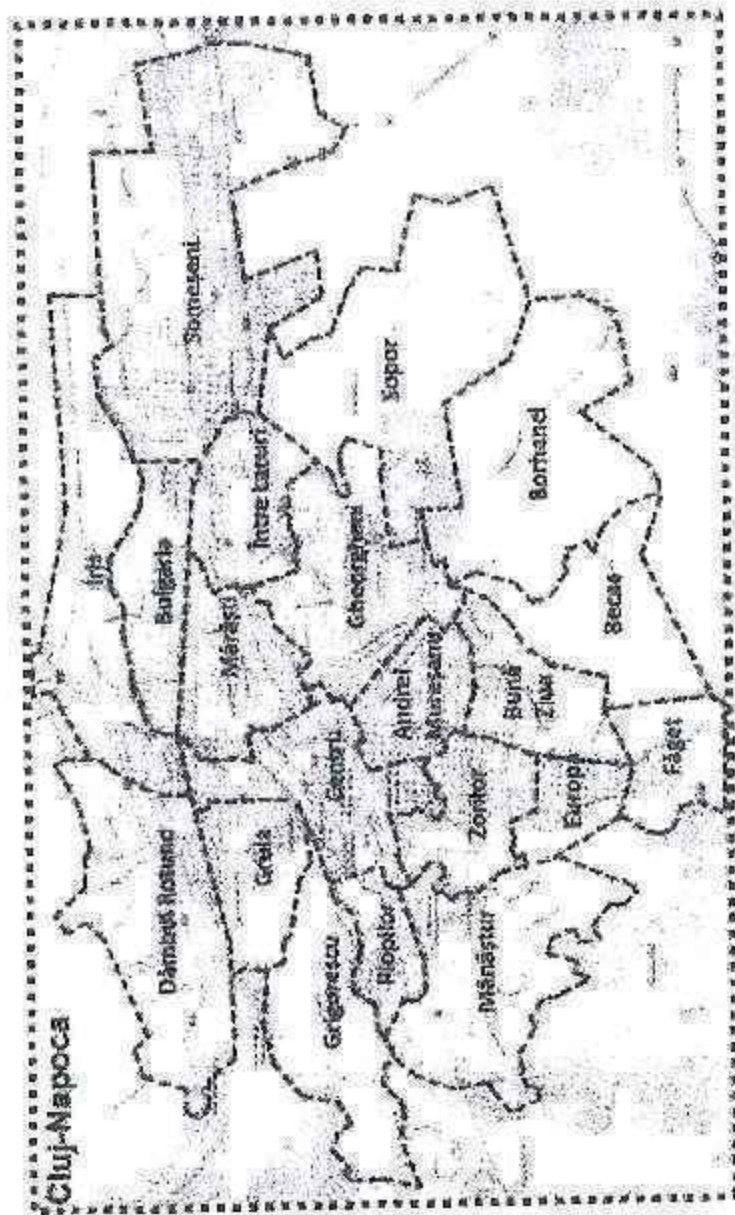
1. Bursa americană a scăzut de la începutul anului, astfel ca în 2008
2. Evoluția raportului dintre prețul acțiunilor și câștigul obținut, este similar cu ce. din Q4 2008 (P/E price/earnings)
3. Valoarea de piață a companiilor este în ambele situații de 2,5 ori mai mare decât valoarea contabilă, iar scăderea este identică
4. Banca centrală a Statelor Unite a mărit pentru prima dată după 6 ani dobânda ce referință
5. Implicarea fondurilor de hedging în ambele crize: este foarte posibil ca scăderea pieței din China, începând cu prima zece a anului, să fie rezultatul pierderilor masive generate de contractele de hedging.
6. Potrivit cifrelor raportate de Institute of International Finance (IIF), al treilea trimestru al anului 2017 s-a încheiat cu catorți glocale în valoare de 233 trilioane de dolari.



Piața rezidențială la nivelul Municipiului Cluj-Napoca:

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

Perioada de expansiune imobiliară a condus la aglomerarea cartierelor consacrate, respectiv Gheorgheni, Mărăști, Andrei Mureșanu, Zorilor, Gruia, Grigorescu, Mănăstur, Plopilor, precum și la cautarea unor zone mai puțin dense, propice pentru dezvoltare. S-au creat astfel zone precum Campulul (Mănăstur), Buna Ziua, Europa, Plopilor Noi. Aceeasi tendință, însă mai lentă, se manifestă și în zonele Făget, Becas, Borhanci și Sopor.



În prezent, Clujul experimentează o creștere semnificativă a creșterii proprietăților imobiliare pe segmentul rezidențial. După un studiu al imobiliare.ro, în anul 2017, prețurile au crescut cu oca 10% 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 vin 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. Media salariilor angajaților companiilor de IT este mai mare decât media salariilor din economie, de aceea, informaticienii rămân cu banii necesari pentru a face investiții în apartamente sau în case. Au contat și relansarea creditării, precum și creșterea economică înregistrată în ultimii ani. Toți acești factori au pus presiune pe prețuri.

Creșterea prețurilor a dus la relansarea pieței construcțiilor. Numărul autorizațiilor de construire a crescut semnificativ în anul 2016 și 2017.

Tendințe: specialiștii spun că județul Cluj ocupă un loc fruntaș la acordarea de creșite pentru cumpărarea de locuințe. Clujul deține prima poziție și în ce privește clasamentul celor mai mari scumpiri consemnate la 12 luni, urmat de București și Timișoara. 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

Piața acestor terenuri este structurată, în general, în două segmente mari: piața primară (segmentul de piață comous din parcele mici de teren, pentru construire de case/duplexuri) și piața secundară (segmentul de piață complus 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 rețalieri 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 ultima perioadă au fost încheiate de investitori care cunosc foarte bine piața locală. Piața a început să se revigoreze cu cei care au experiență, investitorii noi fiind mai ezitanți și vrând să vadă înaintea ochilor 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 dezvoltatori 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 acceș 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 reprezintă investiția cu cel mai mare potențial de creștere.

În cadrul anexei "Extras din analiza 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 construcției cu terenul aferent întregii proprietăți (teren total în suprafață de 440 mp) estimată prin abordarea prin piață și valoarea construcției cu terenul aferent doar clădirii estimată prin abordarea prin piață. Diferența de valoare dintre cele 2 reprezintă valoarea de piață estimativă al terenului „curte” evaluat.

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atributelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analiza de piață, se delimitază proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber intravilan, încadrate conform PUG în UTR = ZCP\_M4, adică zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.

Proprietatea subiect este amplasată în zonă centrală pe Str. Republicii nr.19 și dispune de unele avantaje precum:

Proximitate față de zone de interes ale mun. Cluj-Napoca, Grădina Botanică, zona pietonală centrală, Instituții sanitare publice și particulare, strada Republicii care face legătura dintre zona Observator (cartier Zorilor) și centrul orașului.

Infrastructură dezvoltată, facem referire aici la drumul de acces cu regim juridic drum public, asfaltat, iluminat, dar și la utilități precum apă-canalizare, curent electric, gaz metan pe parcela de teren.

Zona este mixtă rezidențial/administrativă, în zonă fiind amplasate preponderent case cu regimul de înălțime maxim S+P+E+M/Er.

- Au fost selectate comparabile, terenuri cu destinație similară, situate în zona de amplasare a proprietății evaluate precum și în zone asimilabile - reprezentând tranzacții aferente anilor anteriori;
- Fiind o proprietate atipică, având în vedere încadrarea conform PUG în UTR= ZCP\_M4, într-o zonă mixtă, este dificil de găsit proprietăți comparabile similare și relevante, de aceea s-au căutat tranzacții cu terenuri cu încadrarea similară.
- A fost selectat un număr de oferte / tranzacții din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Identificarea pieței imobiliare a proprietății subiect:

- ✓ Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltare de tip mixt: rezidențial/administrativ/comercial cu regim mediu de înălțime, oraș cu economie activă, interes scăzut datorită dimensiunilor reduse și a caracteristicilor parcelei - teren destinație curte amplasat lângă o construcție de tip casă un familială, formă regulată;
- ✓ Aria imobiliară: urbană - zona centrală și alte zone asimilabile;
- ✓ Proprietăți comparabile: terenuri libere de suprafață medie și mică, cu destinație curte și / sau pretabile pentru dezvoltări imobiliare cu regim de înălțime și coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus;

### 3.3 Cererea. Oferta competitivă. Echilibrul pieței

#### Cererea

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

Cererea de astfel de proprietăți la nivelul zonei subiect nu 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 participanții 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, gradul de ocupare al terenului în zona proprietății subiect fiind ridicat;
- ✓ Prețul și disponibilitatea terenului liber înocupat: 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 amplasamente de tipul celui subiect, conform cu dezvoltarea urbanistică a zonei;
- ✓ Ofertele variază în funcție de localizare, dimensiune, restricțiile de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, gaz, apă –

canalizare la limita proprietății sau posibil lităție de racordare la acestea, forma, accesul auto și pietonal și vecinătățile.

În urma analizei pieței imobiliare a terenurilor pentru construcții din zona subiect s-au identificat oferte prețurilor fiind prezentată în Anexa Extras Analiza de Piață. Prețul 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 10% - 15% (maxim 20%), în funcție de dimensiuni, caracteristici și de avantajele de care dispun.

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

#### Echilibrul pieței

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării datelor, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacțiile realizate în ultima perioadă. Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor, precum și nivelurile de preț percepute pe piață pentru 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 [eur/mp]
	150 -300
TEREN LIBER CONSTRUIBIL	400-600

## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

### 4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

Practic, ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil dpcv legal, conform certificatului de urbanism, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru suprafața de 96 mp este cea ce 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 în circumscripție 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 (proprietății) și metode de capitalizare a venitului.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitate, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesionist 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 informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zone cu profil similar.



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

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

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

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

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

Particularități metodologice:

- Au fost selectate comparabile, terenuri cu destinație similară, situate în zona de amplasare a proprietății evaluate precum și în zone asimilabile - reprezentând tranzacții aferente anilor anteriori;
- Fiind o proprietate atipică, având în vedere încadrarea conform PUG în UTR=ZCP\_M4, într-o zonă mixtă, este dificil de găsit proprietăți comparabile similare și relevante, de aceea s-au căutat tranzacții cu terenuri cu încadrarea similară.
- A fost selectat un număr de oferte / tranzacții din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Am estimat o valoare justă pentru suprafața totală de 98 mp.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr. crt.	Criteriul și parametrii de comparație	Tereni de analiză				Tereni comparabili			
		A	B	C	D	A	B	C	D
0	Tipul comparabilei	tranzactie	tranzactie	tranzactie	tranzactie	tranzactie	tranzactie	tranzactie	tranzactie
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	0	0	0	similare	similare	similare	similare	similare
3	Condiții de înțelegere	normale	normale	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	Aug-17	Mar-16	Apr-14	Sep-13	Sep-13
6	Localizare acces:	Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19	Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19	Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 19	str. Emil Racovița nr. 20	str. Traian Moșoiu nr. 62	str. Ploiești nr. 9	str. Sămeșului nr. 20	str. Sămeșului nr. 20
7	Caracteristici fizice	0	0	0	117	359	616	161	161
	Suprafața mp:	0	0	0	117	359	616	161	161
	Forma, raport front / adâncime:	regulat	regulat	regulat	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - apr. ex:	plan	plan	plan	1 fs	1 fs	1 fs	1 fs	1 fs
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilități în el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / altel	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
9	Zonare:	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
10	Cea mai bună utilizare:	teren curte	teren curte	teren curte	teren curte	teren curte	teren curte	teren curte	teren curte
	Pret total (EUR)	26.000	26.000	26.000	26.000	87.998	149.032	43.470	43.470
	Pret / mp (EUR)	222,22	222,22	222,22	222,22	245,12	241,94	270	270

Grija de comparații este următoarea :

Descrierea comparabilului	Preț comparabil	Tip comparabil	Comparații	Comparații
<p>Descrierea comparabilului</p> <p>Adresa: București, Bulevardul Ștefan cel Mare nr. 20</p> <p>Tip comparabil</p> <p>Preț comparabil</p> <p>Tip comparabil</p>	<p>Preț comparabil</p> <p>222.22</p>	<p>Tip comparabil</p> <p>0%</p>	<p>Comparații</p> <p>0%</p>	<p>Comparații</p> <p>0%</p>
<p>Descrierea comparabilului</p> <p>Adresa: București, Bulevardul Ștefan cel Mare nr. 20</p> <p>Tip comparabil</p> <p>Preț comparabil</p> <p>Tip comparabil</p>	<p>Preț comparabil</p> <p>0.00</p>	<p>Tip comparabil</p> <p>0.00</p>	<p>Comparații</p> <p>0.00</p>	<p>Comparații</p> <p>0.00</p>
<p>Descrierea comparabilului</p> <p>Adresa: București, Bulevardul Ștefan cel Mare nr. 20</p> <p>Tip comparabil</p> <p>Preț comparabil</p> <p>Tip comparabil</p>	<p>Preț comparabil</p> <p>241.94</p>	<p>Tip comparabil</p> <p>241.94</p>	<p>Comparații</p> <p>241.94</p>	<p>Comparații</p> <p>270.00</p>
<b>1. DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala	0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 222.22	€ 245.12	€ 241.94	€ 270.00
<b>2. RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 222.22	€ 245.12	€ 241.94	€ 270.00
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Ajustare totala pentru finanțare	€ 222.22	€ 245.12	€ 241.94	€ 270.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 222.22	€ 245.12	€ 241.94	€ 270.00
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale

	Ajustare unitara sau procentuala				€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare				€ 222.22	€ 245.12	€ 241.94	€ 270.00
	Preț ajustat (EUR/mp)							
<b>5</b>	<b>CONDITII DE PIATA</b>							
	Conditii ale pietei	prezent		aug-17	mar-16	apr-14	sep-13	
	Ajustare unitara sau procentuala			0%	2.5%	5%	5%	
	Ajustare totala pentru conditii ale pietei			€ 0.00	€ 6.13	€ 12.10	€ 13.50	
	Preț ajustat (EUR/mp)			€ 222.22	€ 251.25	€ 254.04	€ 283.50	
<b>6</b>	<b>LOCALIZARE</b>							
	Localizare	Cluj-Napoca, str.Republicii nr.19	str.Emil Racovita nr.20	str.Traian Moșoiu nr. 62	str.Ploiești nr.9	str.Somesului nr.20		
	Ajustare unitara sau procentuala		10%	0%	0%	10%		
	Ajustare totala pentru localizare		€ 22.22	€ 0.00	€ 0.00	€ 28.35		
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 244.44	€ 251.25	€ 254.04	€ 311.85		
<b>7</b>	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
a	Marime (dimensiune) si forma	98	117	359	616	161		
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	5%	10%	0%		
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 12.56	€ 25.40	€ 0.00		
b	Front stradal - deschidere la fatada		1 fs	1 fs	1 fs	1 fs		
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0%	0%		
	Ajustare totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00		
c	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan		
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%		
	Ajustare totala pentru topografie (planitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00		
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 244.44	€ 263.81	€ 275.44	€ 311.85		
<b>8</b>	<b>UTILITATI DISPONIBILE</b>							
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / ca / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu-la front	da / da / da / da / nu / nu	da / da / ca / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu		
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%		
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00		
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 244.44	€ 263.81	€ 279.44	€ 311.85		
<b>9</b>	<b>ZONAREA</b>							

	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
Zonarea - destinația legală permisă					
Ajustare unitară sau procentuala	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală pentru zonare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 244.44	€ 263.81	€ 279.44	€ 311.85	
<b>10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>					
Cea mai bună utilizare	teren curte	parcări / teren curte	parcări / teren curte	parcări / teren curte	parcări / teren curte
Ajustare unitară sau procentuala	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat:	€ 244.44	€ 263.81	€ 279.44	€ 311.85	
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 264	€ 264	€ 279	€ 317	
Ajustare totală netă	10%	8%	16%	18%	
Ajustare totală brută	10.0%	7.6%	15.5%	15.5%	
Valoarea estimată (Euro)					
Valoarea estimată (Euro)					
Costul estimat					
Preț estimat					

Ajustările aplicare 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

140

- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de piață: Comparabilele B, C și D au fost ajustate pozitiv cu un procent de cca. 2,5% și 5%, fiind tranzacții aferente anilor 2013-2016, procent rezultat din analiza pieței imobiliare la început de 2018 la nivelul mun. Cluj-Napoca. Comparabila 1 nu a necesitat ajustări, fiind tranzacție de dată mai recentă.
- Pentru localizare:
  - Comparabilele A și D au fost ajustate pozitiv cu 10% fiind situate într-o zonă considerată mai puțin atractivă ca cea a proprietății subiect.
- Caracteristici fizice- mărime (dimensiune) și formă:
  - S-au aplicat ajustări pozitive de 5% și 10% asupra comparabilelor 3 și C, datorată suprafeței de teren mai mari, în comparație cu proprietatea subiect;
- Caracteristici fizice- front stradal/formă: nu au fost necesare ajustări.
- Caracteristici fizice- topografie: nu s-au aplicat ajustări
- 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 comparabilei B deoarece terenului B -a)u fost aduse cele mai putine ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică, având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de 25.900 euro, echivalent 120.826 lei.

VALOAREA TOTALĂ JUSTĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	25.900 EUR echivalent 120.826 RON
--	--------------------------------------

#### Abordarea prin piață - Comparația directă (TEREN)

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau ciferențieri. Se bazează pe valoarea pe metrul pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica cantitativă și tehnică calitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

#### ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - în ipoteza evaluării suprafeței de aproximativ 440 mp.

Metodologia de evaluare a presupus evaluarea în-regii parcele de teren cu casă, adică aproximativ 440 mp și alocându-se ulterior valoarea de piață pe suprafața de teren evaluată conform extrasului CF, de 98 mp.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Raport evaluare teren curte liber

Nr. crt.	Criterii de alamanare de comparatie	Terenuri de comparatie			
		A	B	C	D
C	Tipul comparabilei	ofera	ofera	ofera	ofera
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii locale	ZCP M4, Hmax 16m, P+3E, POT 50%, CUT max 1.4	ZCP LU, P+E+R, Hmax 12m	S+P-2E+R, CUT 1.8, POT 45%	LU, Hmax 12m, CUT 0.6, POT 30%
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Conditiiile pietei:	prezent	prezent	prezent	2016
6	Localizare:	Cluj-Napoca, Calea Turzii	Cluj-Napoca, str. Victor Babes	Cluj-Napoca, zona centrala	Cluj-Napoca, cam. Gheorgheni, str. Artelor
7	Caracteristici fizice	440	730	500	410
8	Suprafata (mp):	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
9	Forma, raport front / adancime:	14 ml.	15 ml	18 ml	12 ml
10	Front strada - aprox:	plan	plan	plan	plan
11	Topografia:	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
12	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte):	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
13	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
14	Cos mai buna utilizare:	rezidential	rezidential	comercial/adm/rezidential	rezidential
15	Preț/total (EURC)	299,000	350,000	250,000	196,000
16	Preț / mp (EURC)	742	500	500	476

Grila de comparatie este urmatoarea :



Elementul de comparatie	Problema de subsiect	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	tranzactie
Ajustare unitara sau procentuala		-15%	-10%	-10%	-15%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabile		-111.29	-50.00	-50.00	-148.03	0.00
Pret de vanzare ajustat		530.65	450.00	450.00	838.81	475.61
<b>2. DREPTUL DE PROPRIETATE</b>						
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0	0	0
Ajustare totala pentru Dreptul de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 630.65	€ 450.00	€ 450.00	€ 838.81	€ 475.61
<b>3. RESTRICTII LEGALE</b>						
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	ZCP_M4, Hmax 16m, P+3E, POT 50%, CUTmax 1,4	POT 50%, CUT 2, P+3E	S+P+E+M	ZCP Liu, P+E-R, Hmax 12m	S+P+2E+R, CUT 1,8, POT 45%	Liu, Hmax 12m, CUT 0.6, POT 30%
Ajustarea unitara sau procentuala		-15%	10%	10%	-15%	10%
Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		-€ 94.50	€ 45.00	€ 45.00	-€ 125.82	€ 47.56
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 536.05	€ 495.00	€ 495.00	€ 712.99	€ 523.17
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>						
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare

145

Ajustarea unitara sau procentuala	€ 0.00	normale	normale	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Ajustare totala pentru finantare	€ 536.05	normale	normale	€ 495.00	€ 712.99	€ 523.17	€ 523.17
Pret ajustat (EUR/mp)							
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>							
Condiții de vânzare		normale	normale			normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Ajustare totala pentru condiții de vânzare	€ 536.05	€ 495.00	€ 495.00	€ 712.99	€ 523.17	€ 523.17	€ 523.17
Pret ajustat (EUR/mp)							
<b>5. CONDIȚII DE PIATA</b>							
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	2016
Ajustarea unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2.5%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 13.08
Pret ajustat (EUR/mp)	€ 536.05	€ 495.00	€ 495.00	€ 712.99	€ 536.25	€ 536.25	€ 536.25
<b>6. LOCALIZARE</b>							
Localizare	Cluj-Napoca, zona centrala, str. Republicii	Cluj-Napoca, Calea Turzii	Cluj-Napoca, str. Victor Babes	Cluj-Napoca, zona str. Republicii	Cluj-Napoca, zona centrala	Napoca, cart. Gheorgheni, str. Artelor	Cluj-
Ajustarea unitara sau procentuala	0.0%	0.0%	0%	0%	0%	10%	10%
Ajustare totala pentru localizare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 53.63	€ 53.63
Pret ajustat (EUR/mp)	€ 536.05	€ 495.00	€ 495.00	€ 712.99	€ 589.88	€ 589.88	€ 589.88
<b>7. CARACTERISTICI FIZICE</b>							
a	Marime ( dimensiune) si forma	440 mp ; dreptunghiular	700 mp ; dreptunghiular	500 mp ; dreptunghiular	760 mp ; dreptunghiular	410 mp ; dreptunghiular	410 mp ; dreptunghiular
	Ajustarea unitara sau procentuala	0%	10%	0%	10%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni	€ 0.00	€ 49.50	€ 0.00	€ 71.30	€ 0.00	€ 0.00
b	Front stradal - deschidere la fatada	14 ml	15 ml	18 ml	22,5 ml	12 ml	12 ml
	Ajustarea unitara sau procentuala	0.0%	0%	-5%	-10%	0%	0%
	Ajustare totala pentru front stradal	€ 0.00	€ 0.00	-€ 74.75	-€ 71.30	€ 0.00	€ 0.00

Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustarea unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planetate)	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)	€ 536.05	€ 544.50	€ 470.25	€ 712.99	€ 589.88	€ 589.88
<b>8 UTILITATI DISPONIBILE</b>						
Utilitati (en si / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilitati disponibile	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)	€ 536.05	€ 544.50	€ 470.25	€ 712.99	€ 589.88	€ 589.88
<b>9 ZONAREA</b>						
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara sau procentuala	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru zonare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)	€ 536.05	€ 544.50	€ 470.25	€ 712.99	€ 589.88	€ 589.88
<b>10 CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>						
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	comercial/adm/rezidential	rezidential
Ajustare unitara sau procentuala	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-20.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea mai buna utilizare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	-€ 142.60	€ 0.00
Pret ajustat	€ 536.05	€ 544.50	€ 470.25	€ 470.25	€ 570.39	€ 589.88
Pret ajustat (EUR/mp)	€ 536	€ 545	€ 470	€ 470	€ 570	€ 590
Ajustare totala neta	(absolut) (procentuala)	-€ 94.50 21%	€ 20.25 5%	€ 20.25 5%	-€ 163.42 92%	€ 114.77 24%
Ajustare totala bruta	(absolut) (procentuala)	€ 94.50 15%	€ 94.50 21%	€ 69.75 16%	€ 434.02 43%	€ 144.27 24%
STUFURI	931					
Capete mp	57%					
Valoare estimata - EURO	25300					

147

Valoare FOM	1700,00	200,00
Cost valutar	100,00	100,00
Data evaluării	20.08.2013	25.09.2013

Ajustările api cate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei - comparabilele A, B, C și D au fost ajustate negativ cu un procent cuprins între 10% și 15%, pentru oferta, ținându-se cont de disponibilitatea de negociere a tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate. Comparabila E este tranzacție.
- Pentru drepturi de proprietate transmise - nu au fost necesare ajustări.
- Restricții legale: Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de restricțiile legale impuse de certificatul de urbanism aferent sau documente echivalente. S-au ajustat pozitiv cu 10% comparabilele B, C și E pentru Hmax admisă de 12m față de terenul subiect care are înălțime maximă admisă Hmax= 16m și comparabilele A și D s-au ajustat negativ cu 15% pentru teren cu CUT de 1,8 și 2.
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de piață: a fost ajustată pozitiv comparabila E fiind o comparabilă din 2016.
- Pentru localizare: Comparabila E s-a ajustat pozitiv cu 10% pentru localizare mai puțin favorabilă față de proprietatea subiect, diferență recunoscută de piața specifică.
- Caracteristici fizice- mărime (dimensiune) și formă: S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% comparabilor B și D datorată suprafeței de teren mai mare, în comparație cu proprietatea subiect;
- Caracteristici fizice- front stradal: S-a aplicat o ajustare negativă de 5% comparabilor C și D, aceasta având un front mai mare față de proprietatea subiect;
- Caracteristici fizice- topografie: nu s-au aplicat ajustări;
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări.

- Zonarea: nu au fost necesare ajustari;
- Cea mai buna utilizare : s-a aplicat o ajustare negativă la comparabila E de 20% deoarece are utilizare mai mult comerciala decat rezidentiala fiind situata într-o zonă centrală.

Valoarea asimilată pentru terenul surus evaluarii a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei A deoarece terenului. A i-au fost aduse cele mai puține ajustări lajustarea oruță procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, este de 235.900 EURO [ 1.100.497 RON ] aferent suprafeței de 440 mp și 52.500 EURO (244.918 RON) aferent suprafeței de 98 mp.



#### Abordarea prin piață - Comparația directă (C-TIE + TEREN / FĂRĂ TEREN CURTEI)

Se folosește abordarea prin piață în estimarea valorii terenului „curte” prin compararea unei case cu suprafața utilă de 173 mp fără curte și a unei case cu suprafața utilă de 173 mp cu teren aferent de aproximativ 440 mp. Diferența de valoare dintre cele 2 reprezintă valoarea de piață estimativă al terenului „curte” evaluat.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”. Premiza majoră a 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 și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiză comparativă prin exprimarea unor Ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

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

Ipoteza 1: Casa Sc: 208 mp, Su: 173 mp, fără curte sau teren aferent;

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr. crd	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile				
			1	2	3	4	5
0	Spec. teren	125.000	125.000	270.000	130.000	400.000	
	Tipul comparabilii	aferință	aferta	aferta	aferta	aferta	
	Cuajusemence non-imobiliare	173	173	173	173	173	
1	1. Dirept de proprietate / anisru:	integrat	integrat	integrat	integrat	integrat	
2	2. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
3	3. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
4	4. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
5	5. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
6	6. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
7	7. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
8	8. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
9	9. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
10	10. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
11	11. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
12	12. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
13	13. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
14	14. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
15	15. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
16	16. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
17	17. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
18	18. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
19	19. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
20	20. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
21	21. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
22	22. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
23	23. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
24	24. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
25	25. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
26	26. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
27	27. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
28	28. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
29	29. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
30	30. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
31	31. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
32	32. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
33	33. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
34	34. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
35	35. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
36	36. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
37	37. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
38	38. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
39	39. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
40	40. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
41	41. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
42	42. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
43	43. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
44	44. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
45	45. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
46	46. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
47	47. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
48	48. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
49	49. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
50	50. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
51	51. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
52	52. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
53	53. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
54	54. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
55	55. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
56	56. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
57	57. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
58	58. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
59	59. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
60	60. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
61	61. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
62	62. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
63	63. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
64	64. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
65	65. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
66	66. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
67	67. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
68	68. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
69	69. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
70	70. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
71	71. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
72	72. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
73	73. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
74	74. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
75	75. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
76	76. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
77	77. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
78	78. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
79	79. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
80	80. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
81	81. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
82	82. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
83	83. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
84	84. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
85	85. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
86	86. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
87	87. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
88	88. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
89	89. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
90	90. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
91	91. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
92	92. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
93	93. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
94	94. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
95	95. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
96	96. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
97	97. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
98	98. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
99	99. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	
100	100. Caracteristici / anisru:	normale	normale	normale	normale	normale	

150

## ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR. COMPARAȚII DIRECTE

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Cluj-Napoca, zona centrală, str. Republicii	Cluj-Napoca, zona centrală, zona Piața Mihai Viteaz	Cluj-Napoca, zona Paraului Central	Cluj-Napoca, zona centrală	Cluj-Napoca, zona str. Decebal	Cluj-Napoca, zona str. Vasile Alecsandri
Preț vânzate		125,000	165,000	236,000	130,000	400,000
<b>TIP COMPARABILĂ</b>						
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-15%	-10%	-15%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-12,500	-16,500	-35,400	-20,000	-60,000
Preț de vânzare ajustat		112,500	148,500	200,600	110,000	340,000
<b>COMPONENTE NON-IMBILIARE</b>						
Ajustare totală		0	0	0	0	0
Preț ajustat		112,500	148,500	200,600	110,000	340,000
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>						
Drept de proprietate transferat	integral	Integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0	0	0
Preț ajustat		112,500	148,500	200,600	110,000	340,000
<b>CONDITII DE FINANȚARE</b>						
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare

Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de finanțare	0	0	0	0	0	0
Preț ajustat	112,500	148,500	200,600	110,000	340,000	340,000
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>						
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de vânzare	0	0	0	0	0	0
Preț ajustat	112,500	148,500	200,600	110,000	340,000	340,000
<b>CHELTUIELI IMEDIAT FORMĂTOARE DUPĂ CUMPĂRARE</b>						
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitară	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală cheltuieli imediate după cumpărare	0	0	0	0	0	0
Preț ajustat	112,500	148,500	200,600	110,000	340,000	340,000
<b>Condiții de piață (timpul)</b>						
Condiții de piață (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de piață	0	0	0	0	0	0
Preț ajustat	112,500	148,500	200,600	110,000	340,000	340,000
<b>LOCALIZARE</b>						
Localizare	Cluj-Napoca, zona centrala, str. Republicii	similara	similara	inferioara	similara	similara
Ajustare procentuală	10%	0%	0%	20%	0%	0%
Ajustare totală localizare	11,250	0	0	22,000	0	0



Pret ajustat	123,750	148,500	200,600	132,000	340,000
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
Teren în exces	0	0	0	0	0
Ajustare unitară leu/mp)	0				
Ajustare totală teren în exces	0	0	0	0	0
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / CT / aer conditionat / alte)	da / da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala utilitati	0	0	0	0	0
<b>Finisaje</b>	clasice	medii	medii	clasice	clasice
Ajustare unitară sau procentuală	0 €/mp	-75.0 €/mp	-75.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Ajustare totală finisaje	0 €	-6,000 €	-9,000 €	0 €	0 €
Vechime - an constructie	1924	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala vechime	0	0	0	0	0
<b>Garaj si anexe</b>	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare totala garaj si anexe	0	0	0	0	0
Pret ajustat	123,750	142,500	191,600	132,000	340,000
Aria utilă	90.00	80.00	120.00	108.00	302.00
Ajustare totală arie utilă sau număr de camere	68,750	66,500	17,031	39,926	-115,885
Pret ajustat	192,500	209,000	208,631	171,926	224,115
<b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>					

Caracteristici economice	normale		normale		normale		normale	
	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Ajustare unitară		0%		0%		0%		0%
Ajustare totală caracteristici economice		0		0		0		0
Preț ajustat		192,500		209,000		208,631		224,115
<b>CĂMINĂ BUNĂ UTILIZARE</b>								
Utilizare (zonare) - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitară		0%		0%		0%		0%
Ajustare totală CMBU		0		0		0		0
Preț ajustat		192,500		209,000		208,608		224,100
Ajustare totală netă		80,000		60,500		8,031		135,885
Ajustare totală netă [%]		71%		41%		4%		34%
Ajustare totală brută		80,000		72,500		26,031		143,855
Ajustare totală brută [%]		71%		49%		13%		34%
Opinia abordare prin piață		973,140	non					
		208,600	euro					
		1203	seuro / m <sup>2</sup> gr.					
		4,6651	Curs					
		26.03.2018	Data evaluării					

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Toate comparabilele au fost ajustate pentru ofertă, ținându-se cont de disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare la nivelul fiecărei comparabile identificate;
- Componente non-immobiliare: nu au fost necesare ajustări;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;

- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare : nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață : nu au fost necesare ajustări;
- Localizare : Ajustările pentru localizare, acces și intimitate, au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, inferior/superior cotate și cea a comparabilelor; pe acest principiu comparabila 1 a fost ajustată pozitiv cu un procent de 10%, respectiv comparabila 4 a fost ajustată pozitiv cu un procent de 20% pentru localizare inferioară față de subiect, în zone cu atractivitate mai slabă față de proprietatea subiect;
- Caracteristici fizice – teren în exces: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – termoficare proprie: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – finiseje: Comparabilele 2 și 3 s-au ajustat negativ cu 75 euro/mp (finiseje medii) - estimare în funcție de costurile medii practicate pe piața specifică din construcții pentru finisare, corelate cu diferențele de finisare dintre comparabile și proprietatea evaluată;
- Caracteristici fizice – vechime: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – anexe: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – arie utilă: Comparabilele s-au ajustat pozitiv/negativ pentru diferențele de suprafață față de proprietatea evaluată (pozitiv cu suprafață mai mică, negativ cu suprafață mai mare), ajustarea fiind efectuată ținând cont de dimensiunea și structura acestora, corelată cu costurile ancorate în piață raportate la suprafața utilă;
- Caracteristici economice: nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 3 deținere proprietății 3 i-au fost eduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață, este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ (valoarea estimată prin această abordare include și valoarea terenului)	208.600 EUR echivalent 973.140 RON
--	---------------------------------------



Grișe de comparații este următoarea:

## ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR. COMPARAȚII DIRECTE

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Cluj-Napoca, zona centrală, str. Republicii	Cluj-Napoca, zona str. Republicii	Cluj-Napoca, zona Mag. Scara	Cluj-Napoca, carti Gheorgheni
Pret vânzare		300,000	450,000	195,000
<b>TIP COMPARABILĂ</b>				
Tip comparabilă		oferta	oferta	tranzactie
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-15%	0%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-30,000	-67,500	0
Pret de vânzare ajustat		270,000	382,500	195,000
<b>COMPONENTE NON-IMOBILIARE</b>				
Ajustare totală		0	0	0
Pret ajustat		270,000	382,500	195,000
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală drept co-proprilete		0	0	0
Pret ajustat		270,000	382,500	195,000
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>				

	normale	similare	similare	similare
<b>Condiții de finanțare</b>				
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de finanțare		0	0	0
Preț ajustat		270,000	382,500	195,000
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
<b>Condiții de vânzare</b>	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0
Preț ajustat		270,000	382,500	195,000
<b>CHELTUIELI IMEDIAT URMIATOARE DUPĂ CUMPARARE</b>				
<b>Investiții de adecvare, finalizare, finisare</b>	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitară		0%	0%	0%
Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare		0	0	0
Preț ajustat		270,000	382,500	195,000
<b>Condiții de piață (timpul)</b>				
<b>Condiții de piață (timpul)</b>	prezent	prezent	prezent	2016
Ajustare procentuală		0%	0%	2.5%
Ajustare totală condiții de piață		0	0	4,875
Preț ajustat		270,000	382,500	199,875
<b>LOCALIZARE</b>				
<b>Localizare</b>	Cluj-Napoca, zona centrale, str.Republicii	similara	superioara	inferioara
Ajustare procentuală		0%	-20%	0%

Ajustare totală localizare				0	-76,500	19,988
Pret ajustat				270,000	306,000	219,863
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>						
Teren în exces	0			49	-26	136
Ajustare unitară (eur/mp)	536					
Ajustare totală teren în exces				-26,514	13,772	-72,821
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / CT / aer conditionat / alte)	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala				0%	0%	0%
Ajustare totala utilitati				0	0	0
<b>Finisaje</b>						
	clasice, necesita renovare			moderne	medii	clasice
Ajustare unitară sau procentuală				-80,0 €/mp	-80 €/mp	0 €/mp
Ajustare totală finisaje				-13,600 €	-16,880 €	0 €
<b>Vechime - an constructie</b>						
	1924			1958	inainte de 1990	inainte de 1990
Ajustare unitara sau procentuala				0%	0%	0%
Ajustare totala vechime				0	0	0
<b>Garaj si anexe</b>						
	nu			da	nu	nu
Ajustare totala garaj si anexe				0	0	0
Pret ajustat				229,886	302,892	147,042
<b>Aria utilă</b>						
	173.33			170.00	211.00	108.00
Ajustare totală arie utilă sau număr de camere				4,508	-54,071	88,951
Pret ajustat				234,394	248,822	235,993
<b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>						
Caracteristici economice	normale			normale	normale	0

	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitară	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici economice	0	0	0	0
Preț ajustat	234.394	248.822	235.993	
<b>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>				
Utilizare (zonare) - CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitară	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală CMBU	0	0	0	0
Preț ajustat	234.400	248.800	235.000	
Ajustare totală netă	35.606	193.678	40.993	
Ajustare totală netă [%]	15%	35%	21%	
Ajustare totală brută	44.622	161.223	186.004	
Ajustare totală brută [%]	17%	42%	96%	
<b>Opinie abordare prin piață</b>				
	1.093.000	ron		
	234.400	euro		
	1350	euro / mp		
	14,6651	Curs		
	26.03.2018	Data evaluării		

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- ▶ Comparabilele 1 și 2 au fost ajustate pentru ofertă, ținându-se cont de disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare la nivelul fiecărei comparabile identificate. Comparabila 3 este tranzacție.
- ▶ Componente non-imobiliare: nu au fost necesare ajustări;
- ▶ Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- ▶ Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;



- Condiții de vânzare : nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare : nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață : a fost ajustată pozitiv cu 2,5% comparabila 3, deoarece este o tranzacție din 2016.
- Localizare : Ajustările pentru localizare, acces și intimitate, au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab / mai bine cotată ca și cea a comparabilelor; pe acest principiu comparabila 2 a fost ajustată negativ cu un procent de 20% , respectiv comparabila 3 a fost ajustată pozitiv cu un procent de 10% pentru localizare inferioară, în zone cu atractivitate mai ridicată, respectiv mai slabă față de proprietatea subiect;
- Caracteristici fizice – teren în exces: terenul s-a ajustat în funcție de CJT.
- Caracteristici fizice – utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – termoficare proprie: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – finisaje: Comparabilele 1 și 2 s-au ajustat negativ cu 80 euro/mp (finisaje clasice-finisaje medii/moderne) - estimare în funcție de costurile medii practicate pe piața specifică din construcții pentru finisare, corelate cu diferențele de finisare dintre comparabile și proprietatea evaluată;
- Caracteristici fizice – vechime: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – anexa: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – arie utilă: Comparabilele s-au ajustat pozitiv/negativ pentru diferențele de suprafață față de proprietatea evaluată (pozitiv cu suprafață mai mică, negativ cu suprafață mai mare), ajustarea fiind efectuată ținând cont de dimensiunea și structura acestora, corelată cu costurile ancorate în piață raportate la suprafața utilă;
- Caracteristici economice: nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 1 deoarece proprietățile 1 și-au fost aduse cele mai puține ajustări. Ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	234.400 EUR echivalent 1.093.000 RON
---	---

Valoarea estimată prin aceasta abordare include și valoarea terenului.

Diferența de valoare dintre cele 2, respectiv 25.800 euro, adică 263 euro/mp reprezintă valoarea de piață estimativă al terenului „curte” de 98 mp conform extras CF nr.324375.

#### Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Rezultatele abordării prin piață - teren curte, în cazul de față, este cea mai relevantă, existând suficiente informații privind ofertele și tranzacțiile de proprietăți similare la nivelul zonei și a zonelor asimilabile.

#### 4.3 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață:

**$V_{justă} = 25.800$  euro, echivalent 120.360 lei**

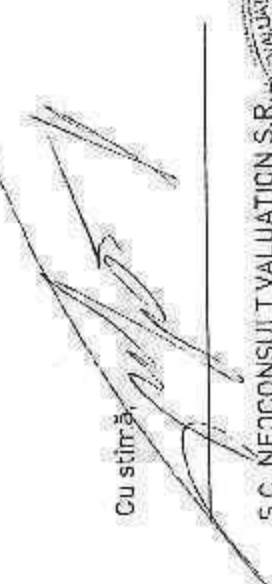
Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- Valoarea este fara TVA;
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;

- ✓ Cursul de schimb meciu LEU/EURO considerat este de 4,6651 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată;

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

Cu stimă,



S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.



Prin:

Marius ȘUFANĂ, <sup>MAA</sup>  
Evaluator acreditat ANEVAR EPI  
Evaluator autorizat ANEVAR EPI

  
NEOCONSULT



Monika Iacob  
Evaluator autorizat ANEVAR EPI

## 5 ANEXE

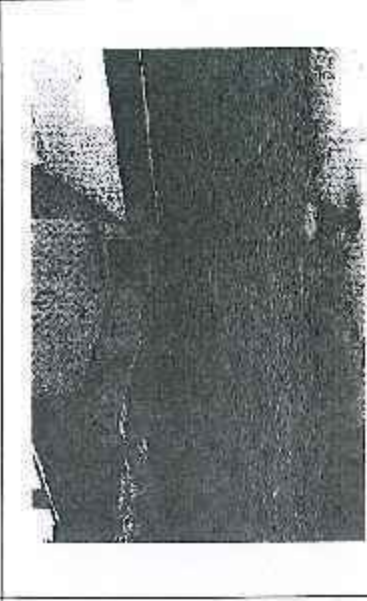
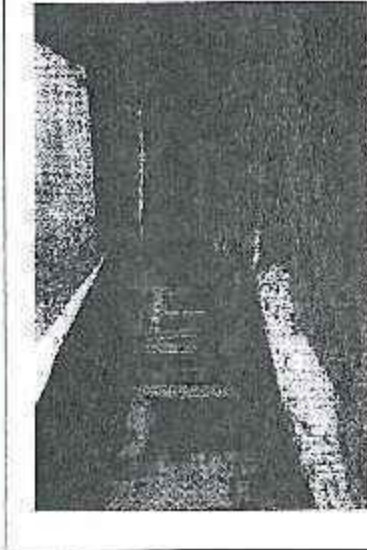
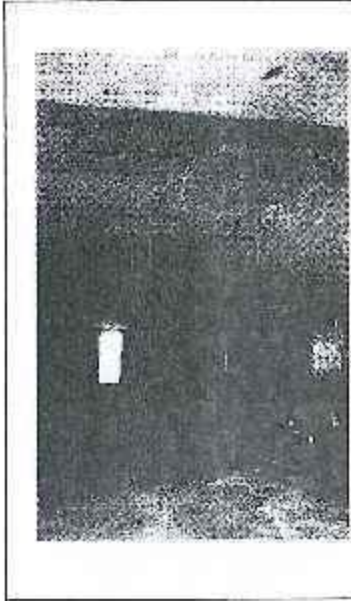
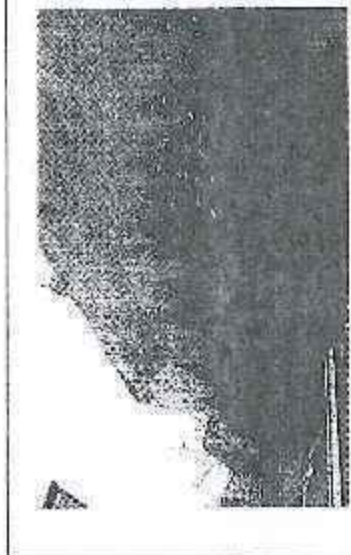
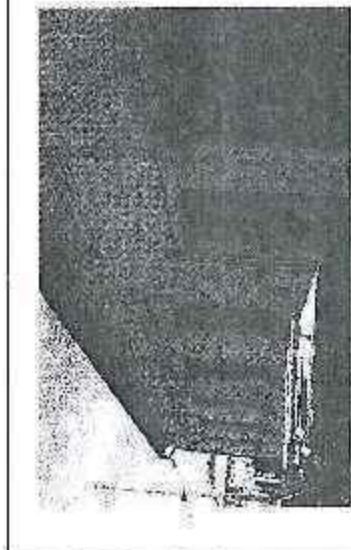
ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

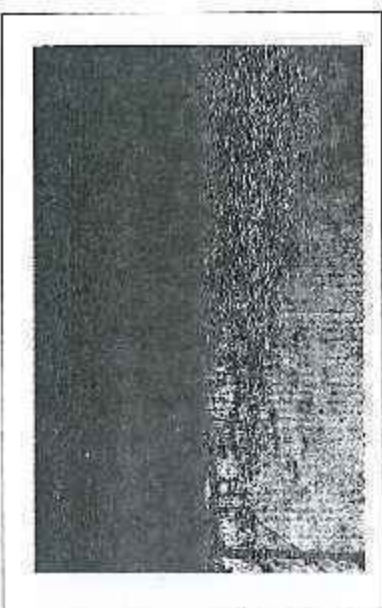
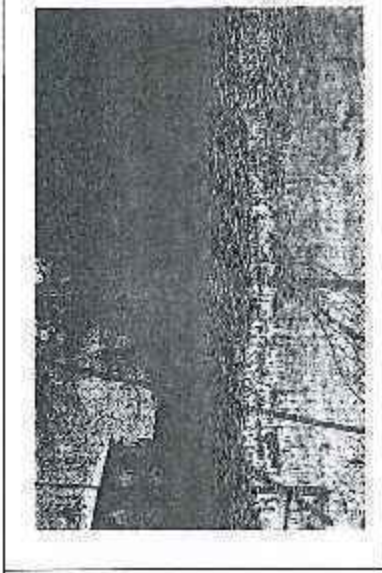
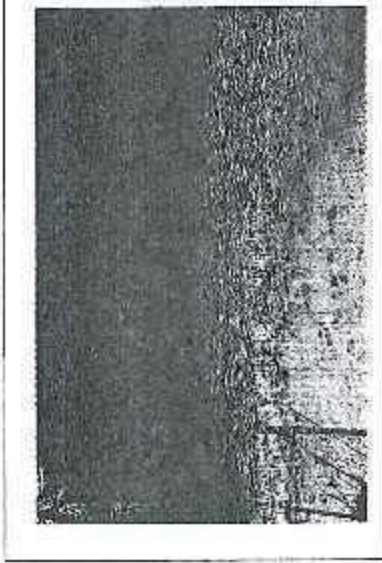
ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ



Raport evaluare teren cărte liber



20

ANEXA NR. 2 - DOCUMENTE ALE PROPR.ETĂȚII

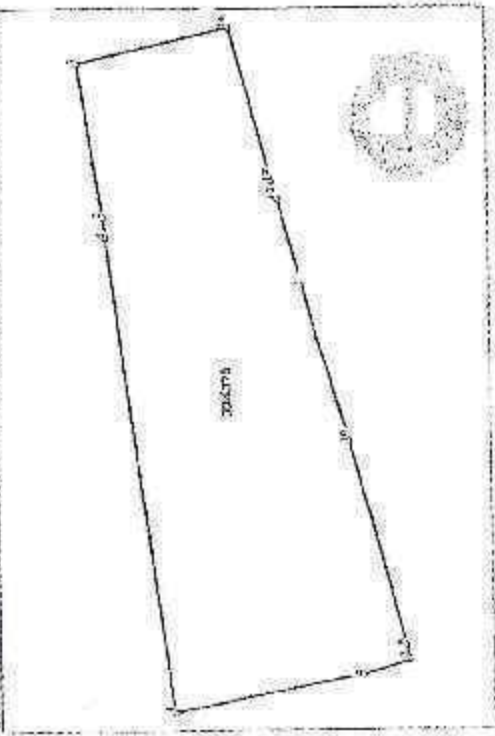
**TEREN CURTE LIBERE**  
 Căminul nr. 37432, Cartierul Căminelor, Cluj-Napoca  
**CĂRTE FUNCIARĂ NR. 324375**  
 COPIE  
 ANCPJ  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

**A. Partea I. Descrierea imobilului**  
 Terenul intravilan  
 Adresa Loc. Căminelor, Str. Căminelor, Nr. 37432, Cl. Cluj  
 Nr. cadastral / Suprafața terenului / Observații / Referințe  
 Cl. 324375 / /

**B. Partea II. Proprietarii și acte**  
 Incidentul produce la uzul și proprietate și alte drepturi reale / Interzicere  
 166327/0373/1997  
 Act de dobândire în proprietate / 22.06.1997 / nr. 26  
 Act de dobândire în proprietate / 06.07.2002 / nr. 1095 / Căminul  
 103.2528 / nr. 43 AX  
 3) STATUL ROMÂNIA în temeiul art. 107 din Constituția României din 1991 și al art. 11 din Legea nr. 471/2003 privind modificarea Constituției din 1991  
 4) CONȘTIINȚĂ DE PROPRIETATE A CI. I. MARIUCĂ  
 nr. 166327/0373/1997 / nr. 26 / 06.07.2002 / nr. 1095 / Căminul  
 166327/0373/1997 / nr. 26 / 06.07.2002 / nr. 1095 / Căminul  
 166327/0373/1997 / nr. 26 / 06.07.2002 / nr. 1095 / Căminul  
 166327/0373/1997 / nr. 26 / 06.07.2002 / nr. 1095 / Căminul  
 166327/0373/1997 / nr. 26 / 06.07.2002 / nr. 1095 / Căminul

**C. Partea III. SARCINI**  
 Informații privind documentele care garantează drepturile de proprietate / Prevedute  
 nr. 166327/0373/1997 / nr. 26 / 06.07.2002 / nr. 1095 / Căminul

**Teren**  
 Nr. cadastral / Suprafața terenului / Observații / Referințe  
 324375 / 90 / / /  
 Incidența urei obținută în baza actului nr. 78  
 nr. 166327/0373/1997 / nr. 26 / 06.07.2002 / nr. 1095 / Căminul



**Data referitoare la teren**

Cl.	Suprafața terenului (m <sup>2</sup> )	Tare	Perimetru	Nr. țară	Observații / Referințe
1	90			ROMANIA	Incidența urei obținută în baza actului nr. 78 nr. 166327/0373/1997 / nr. 26 / 06.07.2002 / nr. 1095 / Căminul

**Lungimea segmentelor**  
 1) Valoarea lungimilor segmentelor avuți ca distanțe din proiectele de plan:

Perimetru	Perimetru (m)	Lungime segmente (m)
1	30	4,151
2	30	0,513
3	30	4,296
4	30	4,439
5	30	1,365

167









Raport evaluarea teren curte liber

Proiectul prezintă în anexa înscrisă în tabel de mai jos, având în vedere scopul proiectului, fundamentul evaluării și caracteristicile și fiabilitatea datelor și informațiilor furnizate de parterul LOCALITĂȚII APARENTE ÎN CADRUL ÎNCHINĂȚII ÎNREGISTRATE A DOCUMENTELOR ÎN LIPSĂ DE CĂȘI ȘI ALI NEDESEMNEFICATIVE ȘI A ÎNREGISTRĂRII ÎN LIPSĂ DE CĂȘI ȘI ALI NEDESEMNEFICATIVE.



Șeful Serviciului Evaluare, Ștefan Ștefan

În calitate de promotor al lucrării nr. 567/1991 privind autorizarea construcțiilor, autoritatea de construcții, în baza prezentei evaluări, a aprobat proiectul de înscrisuri și înscrisurile aferente, cu condiția ca acestea să fie înscrise în Registrul de înscrisuri și înscrisurile aferente.

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_  
 Pe baza prezentei evaluări, s-a aprobat proiectul de înscrisuri și înscrisurile aferente, cu condiția ca acestea să fie înscrise în Registrul de înscrisuri și înscrisurile aferente.

Șeful Serviciului Evaluare, Ștefan Ștefan  
 în calitate de \_\_\_\_\_  
 Șeful Serviciului Evaluare, Ștefan Ștefan

Proiectul prezintă în anexa înscrisă în tabel de mai jos, având în vedere scopul proiectului, fundamentul evaluării și caracteristicile și fiabilitatea datelor și informațiilor furnizate de parterul LOCALITĂȚII APARENTE ÎN CADRUL ÎNCHINĂȚII ÎNREGISTRATE A DOCUMENTELOR ÎN LIPSĂ DE CĂȘI ȘI ALI NEDESEMNEFICATIVE ȘI A ÎNREGISTRĂRII ÎN LIPSĂ DE CĂȘI ȘI ALI NEDESEMNEFICATIVE.

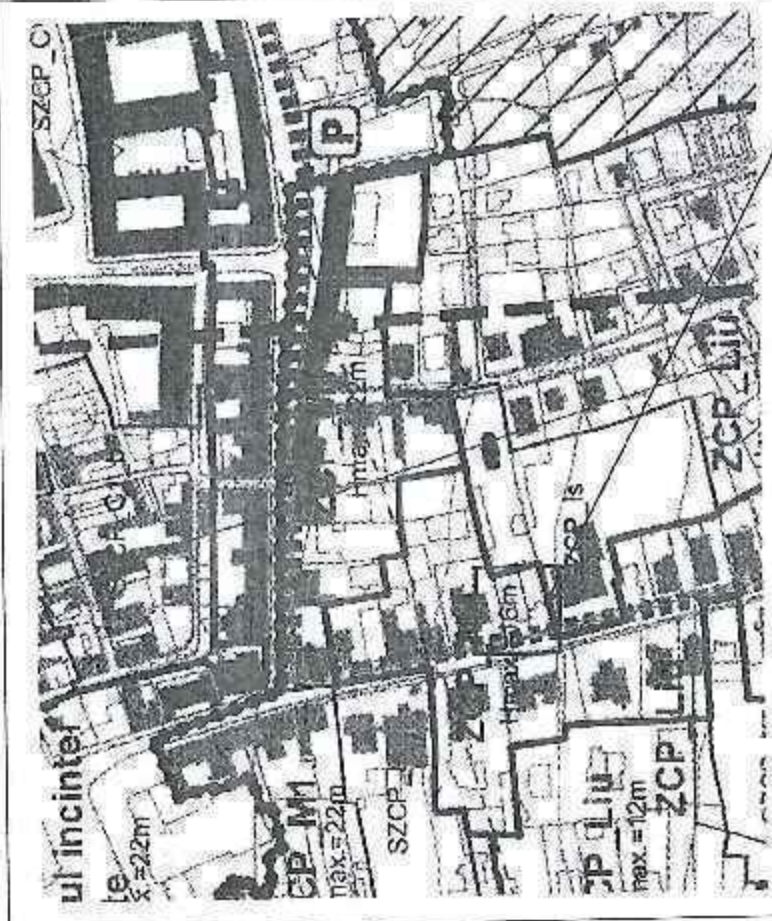
În calitate de promotor al lucrării nr. 567/1991 privind autorizarea construcțiilor, autoritatea de construcții, în baza prezentei evaluări, a aprobat proiectul de înscrisuri și înscrisurile aferente, cu condiția ca acestea să fie înscrise în Registrul de înscrisuri și înscrisurile aferente.

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_  
 Pe baza prezentei evaluări, s-a aprobat proiectul de înscrisuri și înscrisurile aferente, cu condiția ca acestea să fie înscrise în Registrul de înscrisuri și înscrisurile aferente.

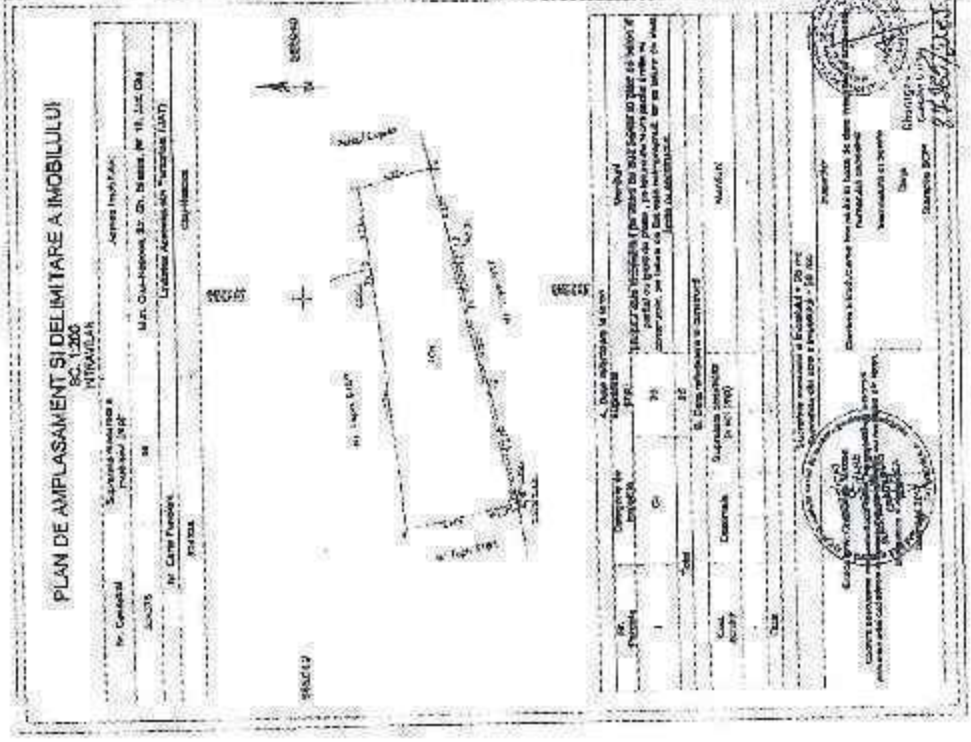
Șeful Serviciului Evaluare, Ștefan Ștefan  
 în calitate de \_\_\_\_\_  
 Șeful Serviciului Evaluare, Ștefan Ștefan

Șeful Serviciului Evaluare, Ștefan Ștefan  
 în calitate de \_\_\_\_\_  
 Șeful Serviciului Evaluare, Ștefan Ștefan

171



Zona analizată, str. Republicii – UTR-ZCP\_M4 cf PUG





**Comparabila C:**

CONSILIUL LOCAL COMUNA MĂLĂEȘTI  
 JUDEȚUL VÂLCEA  
 JUDEȚUL VÂLCEA  
 COMUNA MĂLĂEȘTI  
 LOCALITATEA MĂLĂEȘTI  
 STRADA MĂLĂEȘTI  
 NR. 100  
 TEL. 0233 210100  
 FAX 0233 210101  
 E-MAIL: consiliul@malasesi.ro  
 WWW.MALASESI.RO

Prin prezenta se aprobă planul de dezvoltare urbană a terenului în discuție.

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

**COMPARABILA D:**

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

**Comparabila B:**

CONSILIUL LOCAL COMUNA MĂLĂEȘTI  
 JUDEȚUL VÂLCEA  
 JUDEȚUL VÂLCEA  
 COMUNA MĂLĂEȘTI  
 LOCALITATEA MĂLĂEȘTI  
 STRADA MĂLĂEȘTI  
 NR. 100  
 TEL. 0233 210100  
 FAX 0233 210101  
 E-MAIL: consiliul@malasesi.ro  
 WWW.MALASESI.RO

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

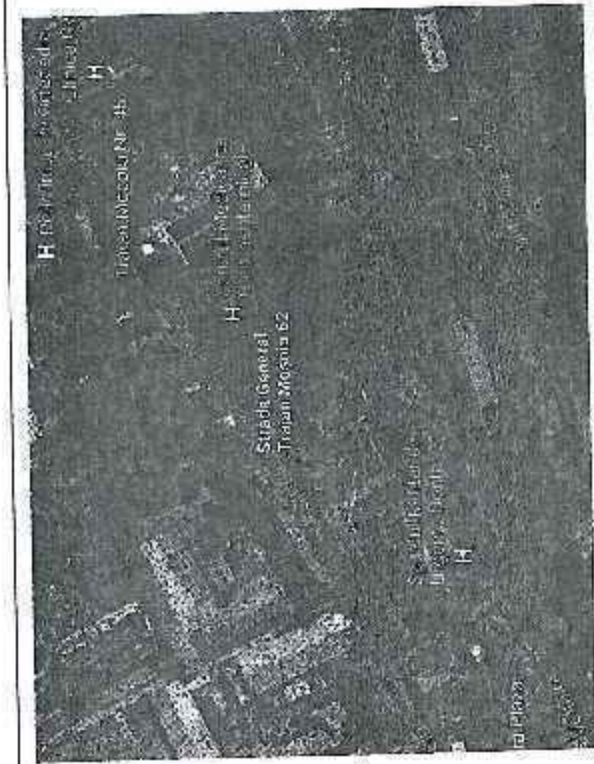
Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

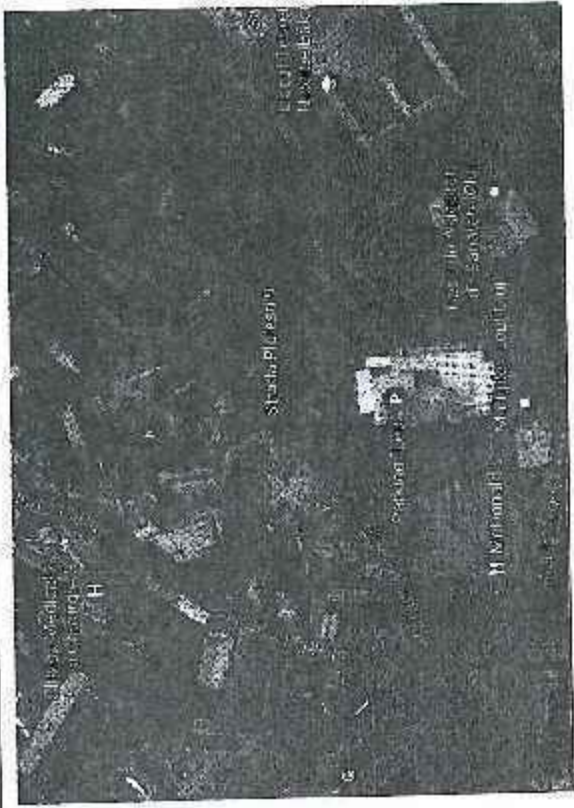
Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

Comuna Mălăești este o comună din județul Vâlcea, România. Este situată în partea de nord-vest a județului, la limita cu județul Mehedinți. Are o suprafață de 10.000 hectare și o populație de 10.000 de locuitori.

174



[http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/21\(10\).pdf](http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/21(10).pdf)



[http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/149\(1\).PDE](http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/149(1).PDE)

FAS

Comparabila D:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

12/10/2017

100 LARARS

PROIECTANT  
SPECIALIZAT  
DR. ADRIAN STAMBU

Planul de evaluare este în conformitate cu actele emise în vigoare  
Cluj-Napoca, str. Șoseița nr. 20

Comparații de terenuri similare sunt prezente în  
Baza de date de terenuri similare din cadrul  
Municipalității Cluj-Napoca, în conformitate cu  
dispozițiile legale în vigoare. În urma  
analizei terenurilor similare, s-a constatat că  
prețurile sunt similare cu cele ale terenului  
evaluabil nr. 30.

Valoarea estimată a terenului  
este de 100 LARARS, în conformitate cu  
regulile de calcul și metodele utilizate.

RECAPITULATIE:

Amplasamentul este situat în zona  
de dezvoltare urbană nr. 30, în suprafață de 100 LARARS, în  
conformitate cu planul de evaluare nr. 12/10/2017.  
Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană nr. 30, în  
conformitate cu planul de evaluare nr. 12/10/2017.  
Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană nr. 30, în  
conformitate cu planul de evaluare nr. 12/10/2017.

Amplasamentul este situat în zona  
de dezvoltare urbană nr. 30, în suprafață de 100 LARARS, în  
conformitate cu planul de evaluare nr. 12/10/2017.  
Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană nr. 30, în  
conformitate cu planul de evaluare nr. 12/10/2017.  
Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană nr. 30, în  
conformitate cu planul de evaluare nr. 12/10/2017.

Amplasamentul este situat în zona

DR. ADRIAN STAMBU  
Șoseița nr. 20  
Cluj-Napoca



[http://www.primariaciuinapoca.ro/userfiles/files/430\(2\).PDF](http://www.primariaciuinapoca.ro/userfiles/files/430(2).PDF)

176



Comparabile - teren:

Comparabila A:

Teren de vanzare in Gardu  
Inchiriere, zona centrala, 1000m<sup>2</sup>

Exemplu reprezentat la scara de agentia IMOBILIARE

299.000 EUR



0788.704.393  
0788.704.393

Agenciu de imobiliare multi-lingva  
despre proprietate si inchiriere  
gata pe mail@iicc.ro

Comparabila B:

Vanzare teren in placenta, 700 m<sup>2</sup>, 150.000 euro negociabil  
Inchiriere, zona centrala, 1000m<sup>2</sup>

350.000 EUR

**TEREN DE VANZARE**



0799.093.182

Agenciu de imobiliare multi-lingva  
despre proprietate si inchiriere  
gata pe mail@iicc.ro

177

<p><b>Detalii:</b></p> <p>Imobiliaritate: teren de vanzare situat in zona constructiilor pe 50 de metri, zona cu o curte libera, terenul are o suprafata de 403 mp, fiind de 14 m. Este situat in zona de dezvoltare, terenul este liber si poate fi dezvoltat in orice scop, terenul este liber si poate fi dezvoltat in orice scop, terenul este liber si poate fi dezvoltat in orice scop.</p> <p><b>Caracteristici:</b></p> <p>Suprafata teren: 403 mp</p> <p>Tip teren: teren liber</p> <p>Utilitati: Apa, Gaz, Curent</p> <p>Alte detalii zone: Zona de dezvoltare</p> <p><b>Specificatii:</b></p> <p>Utilitati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apa</li> <li>• Gaz</li> <li>• Curent</li> </ul> <p>Alte detalii zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amenajare strada, asfalt</li> </ul> <p>Alte detalii:</p> <p>Agentia CAPITALA va ofera spre vanzare teren in imediata vecinatate a casei de locuit, situat in Ciuhazbaca - Zona centrala, sector Universitatea de Medicina si Farmacie Iuliu Hatieganu, str. Victor Babeș, avand o suprafata de 200 mp, front 15 m, terenul este de tip urbanistic si poate fi dezvoltat in orice scop.</p> <p>Proiectarea este in curs de finalizare, pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati la nr. 0361 21552.</p> <p><a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X90413001?lista=2903491">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X90413001?lista=2903491</a></p>	<p><b>Caracteristici:</b></p> <p>Suprafata teren: 403 mp</p> <p>Tip teren: teren liber</p> <p>Utilitati: Apa, Gaz, Curent</p> <p>Alte detalii zone: Zona de dezvoltare</p> <p><b>Specificatii:</b></p> <p>Utilitati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apa</li> <li>• Gaz</li> <li>• Curent</li> </ul> <p>Alte detalii zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amenajare strada, asfalt</li> </ul> <p>Alte detalii:</p> <p>Agentia CAPITALA va ofera spre vanzare teren in imediata vecinatate a casei de locuit, situat in Ciuhazbaca - Zona centrala, sector Universitatea de Medicina si Farmacie Iuliu Hatieganu, str. Victor Babeș, avand o suprafata de 200 mp, front 15 m, terenul este de tip urbanistic si poate fi dezvoltat in orice scop.</p> <p>Proiectarea este in curs de finalizare, pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati la nr. 0361 21552.</p> <p><a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X90413001?lista=2903491">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X90413001?lista=2903491</a></p>
<p><b>Detalii:</b></p> <p>Imobiliaritate: teren de vanzare situat in zona constructiilor pe 50 de metri, zona cu o curte libera, terenul are o suprafata de 403 mp, fiind de 14 m. Este situat in zona de dezvoltare, terenul este liber si poate fi dezvoltat in orice scop, terenul este liber si poate fi dezvoltat in orice scop.</p> <p><b>Caracteristici:</b></p> <p>Suprafata teren: 403 mp</p> <p>Tip teren: teren liber</p> <p>Utilitati: Apa, Gaz, Curent</p> <p>Alte detalii zone: Zona de dezvoltare</p> <p><b>Specificatii:</b></p> <p>Utilitati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apa</li> <li>• Gaz</li> <li>• Curent</li> </ul> <p>Alte detalii zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amenajare strada, asfalt</li> </ul> <p>Alte detalii:</p> <p>Agentia CAPITALA va ofera spre vanzare teren in imediata vecinatate a casei de locuit, situat in Ciuhazbaca - Zona centrala, sector Universitatea de Medicina si Farmacie Iuliu Hatieganu, str. Victor Babeș, avand o suprafata de 200 mp, front 15 m, terenul este de tip urbanistic si poate fi dezvoltat in orice scop.</p> <p>Proiectarea este in curs de finalizare, pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati la nr. 0361 21552.</p> <p><a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X84N03005?lista=2903491">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X84N03005?lista=2903491</a></p>	<p><b>Caracteristici:</b></p> <p>Suprafata teren: 403 mp</p> <p>Tip teren: teren liber</p> <p>Utilitati: Apa, Gaz, Curent</p> <p>Alte detalii zone: Zona de dezvoltare</p> <p><b>Specificatii:</b></p> <p>Utilitati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apa</li> <li>• Gaz</li> <li>• Curent</li> </ul> <p>Alte detalii zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amenajare strada, asfalt</li> </ul> <p>Alte detalii:</p> <p>Agentia CAPITALA va ofera spre vanzare teren in imediata vecinatate a casei de locuit, situat in Ciuhazbaca - Zona centrala, sector Universitatea de Medicina si Farmacie Iuliu Hatieganu, str. Victor Babeș, avand o suprafata de 200 mp, front 15 m, terenul este de tip urbanistic si poate fi dezvoltat in orice scop.</p> <p>Proiectarea este in curs de finalizare, pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati la nr. 0361 21552.</p> <p><a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X84N03005?lista=2903491">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/central/teren-constructii-de-vanzare-X84N03005?lista=2903491</a></p>

178

Comparabila C:

Parcela de teren din zona constructiilor, vilo  
Căminarilor, nr. 222, zona 1002000

250.000 EUR

02/2014



BIZIDAY (16.07.2014) | Zona 1002000

Detalii

Parcela de teren din zona constructiilor, vilo Căminarilor, nr. 222, zona 1002000  
Parcela de teren din zona constructiilor, vilo Căminarilor, nr. 222, zona 1002000  
Parcela de teren din zona constructiilor, vilo Căminarilor, nr. 222, zona 1002000  
Parcela de teren din zona constructiilor, vilo Căminarilor, nr. 222, zona 1002000  
Parcela de teren din zona constructiilor, vilo Căminarilor, nr. 222, zona 1002000



Comparabila D:

Teren cu destinație în zona zonată  
Căminarilor, nr. 222, zona 1002000

750.000 EUR

02/2014

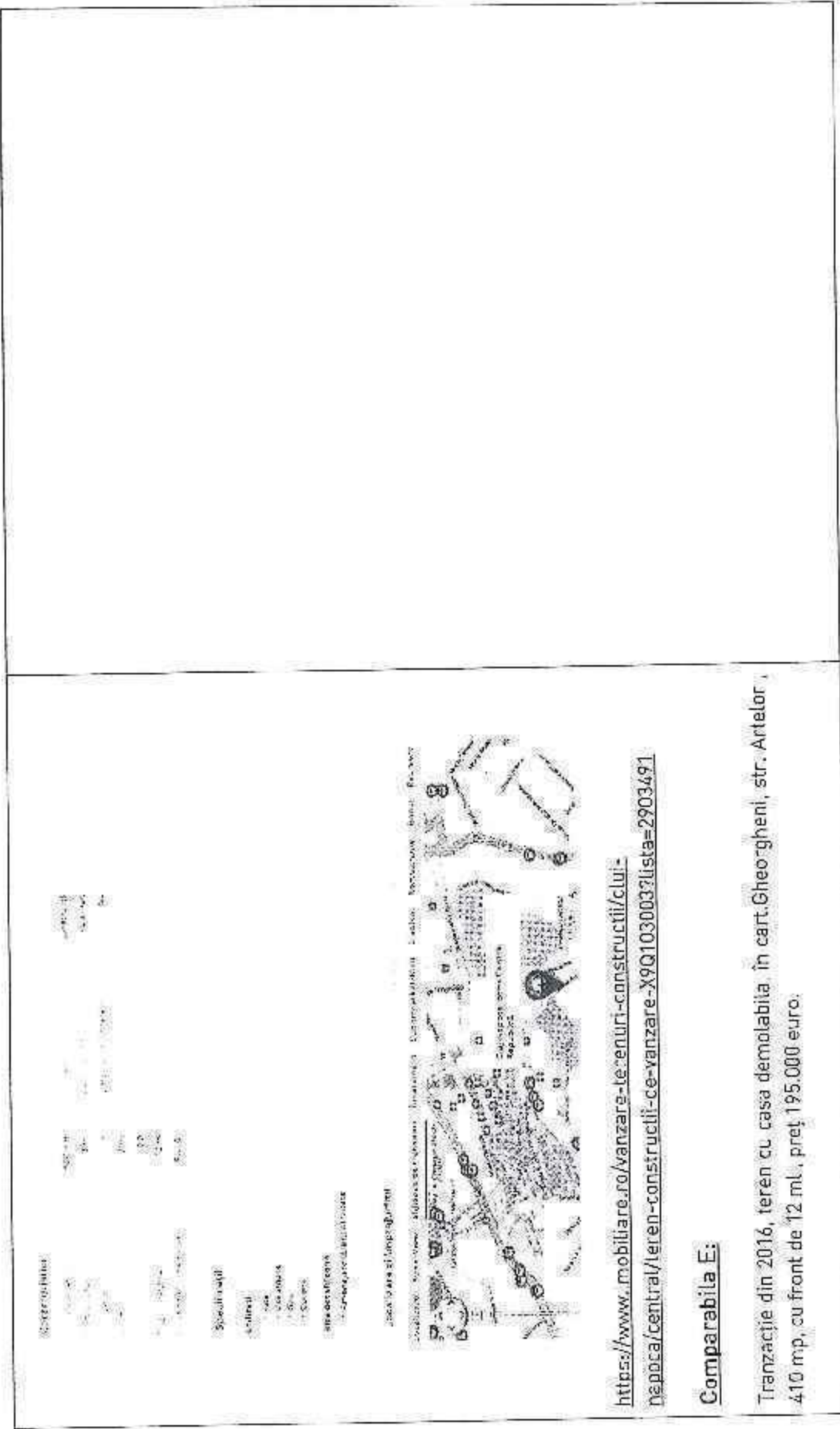


BIZIDAY (16.07.2014) | Zona 1002000

Detalii

Teren cu destinație în zona zonată  
Căminarilor, nr. 222, zona 1002000  
Teren cu destinație în zona zonată  
Căminarilor, nr. 222, zona 1002000  
Teren cu destinație în zona zonată  
Căminarilor, nr. 222, zona 1002000





The image is a screenshot of a real estate listing page. At the top, there is a header with the text 'Raport evaluare teren curte liber'. Below this, the main content area is divided into several sections. On the left, there is a sidebar with various filters and options. The main content area features a large map showing the location of the property in Cluj-Napoca. Below the map, there is a list of details about the property, including its location, area, and price. The listing is titled 'Tranzacție din 2016, teren cu casa demolabilă, în cart. Gheorgheni, str. Artelor, 410 mp, cu front de 12 ml, preț 195.000 euro.' Below the title, there is a link to the listing: 'https://www.mobiliar.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-ce-vanzare-X90103003?lista=2903491'. The listing is categorized as 'Comparabila E:'. The page number 'Pag 83 din 94' is visible in the bottom right corner.

**Comparabila E:**  
Tranzacție din 2016, teren cu casa demolabilă, în cart. Gheorgheni, str. Artelor, 410 mp, cu front de 12 ml, preț 195.000 euro.

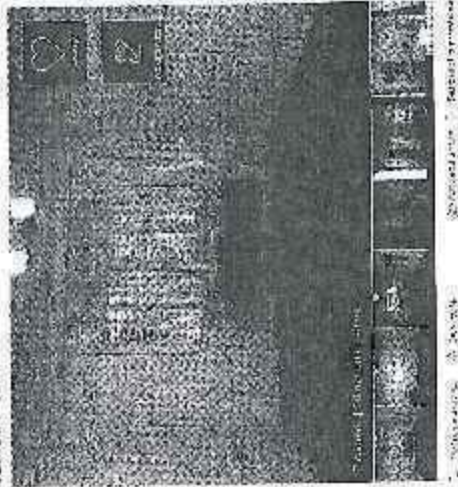
<https://www.mobiliar.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/central/teren-construcții-ce-vanzare-X90103003?lista=2903491>

**Comparabile – c-tie+teren:**

**Comparabila 1:**

Casa de vanzare si curte  
Inchiriere pe 3 luni + 3000 lei / luna

125.000 EUR



**MARCA**

0786.111.444

024.443.311

Apas si curte separate pe teren plat  
2100m<sup>2</sup> teren curte si casa 100m<sup>2</sup>  
3000 m<sup>2</sup> teren curte si casa 100m<sup>2</sup>

3500  
2100

100m<sup>2</sup> casa si curte pe teren plat  
100m<sup>2</sup> casa si curte pe teren plat

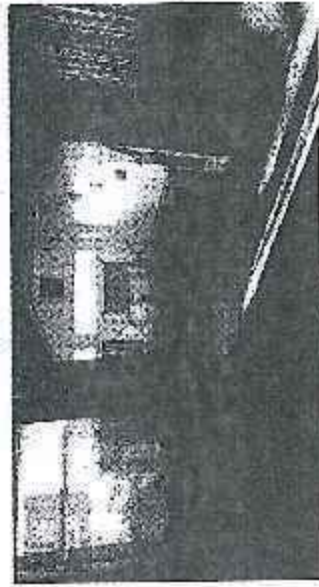
**BIZIDAY**  
Suntem aici sa  
facem afaceri.

**Detalii**

Se prezinta un teren de 2100m<sup>2</sup> pe care este construită o casa cu 100m<sup>2</sup> și curte de 2100m<sup>2</sup> cu toate utilitățile necesare pentru funcționarea normală a acesteia. Casa este construită în anul 2015 și are o suprafață de 100m<sup>2</sup>. Este situată în cartierul Buzău, în apropierea școlii și a grădiniței. Terenul este plat și are o vedere frumoasă asupra orașului.

**Comparabila 2:**

Casa individuala cu 2 camere si curte  
2100m<sup>2</sup> teren curte si casa 100m<sup>2</sup>



165.000 €

165.000 €

165.000 €

165.000 €

165.000 €

**Casa individuala cu 2 camere si curte Centrala zona Parcului Central**

2100m<sup>2</sup> teren curte si casa 100m<sup>2</sup>

**Detalii**

Se prezinta un teren de 2100m<sup>2</sup> pe care este construită o casa cu 100m<sup>2</sup> și curte de 2100m<sup>2</sup> cu toate utilitățile necesare pentru funcționarea normală a acesteia. Casa este construită în anul 2015 și are o suprafață de 100m<sup>2</sup>. Este situată în cartierul Parcului Central, în apropierea școlii și a grădiniței. Terenul este plat și are o vedere frumoasă asupra orașului.

Se observă că vânzătorul deține un teren liber în zona de construcție, casa de vânzare este construită pe terenul de construcție în zona de construcție în zona de construcție. În zona de construcție se observă că terenul este liber și este în posesia vânzătorului. În zona de construcție se observă că terenul este liber și este în posesia vânzătorului. În zona de construcție se observă că terenul este liber și este în posesia vânzătorului.

### Caracteristici

Tip teren	Libera	Suprafață teren	40 mp
Suprafață teren	40 mp	Tip teren	Libera
Suprafață teren	40 mp	Suprafață teren	40 mp
Suprafață teren	40 mp	Suprafață teren	40 mp
Suprafață teren	40 mp	Suprafață teren	40 mp
Suprafață teren	40 mp	Suprafață teren	40 mp
Suprafață teren	40 mp	Suprafață teren	40 mp
Suprafață teren	40 mp	Suprafață teren	40 mp
Suprafață teren	40 mp	Suprafață teren	40 mp
Suprafață teren	40 mp	Suprafață teren	40 mp

### Specificații

#### Utilități

- Utilități: gaze, apă caldă, apă caldă, apă caldă
- Sistem de încălzire: centrală termică

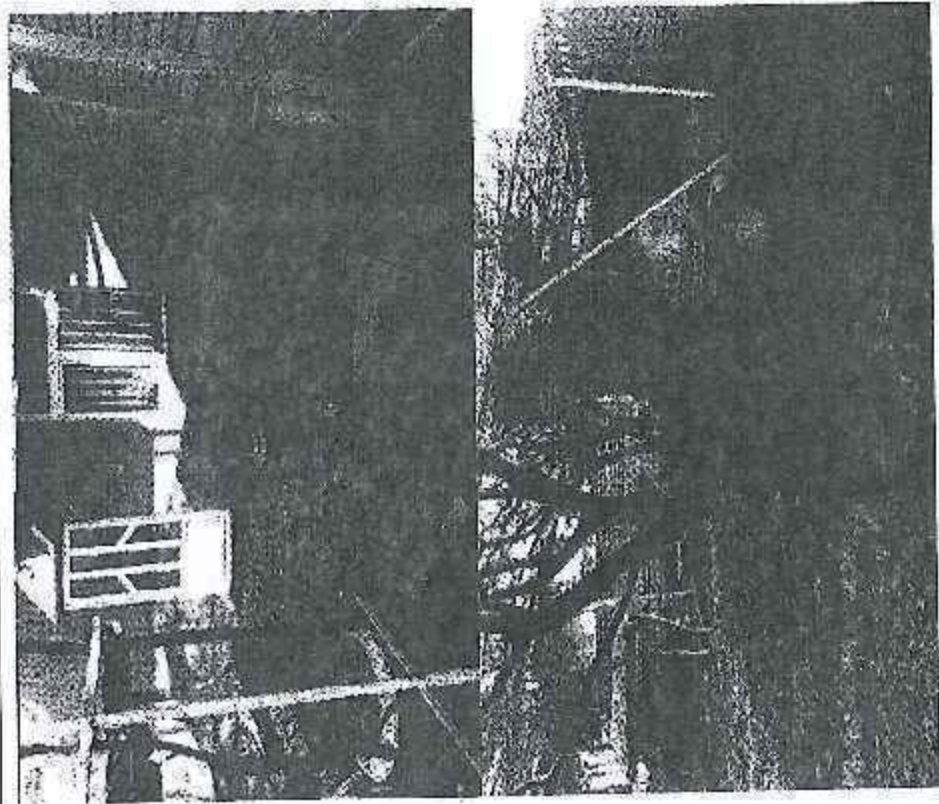
#### Finanțare

- Sistem de finanțare: credit
- Sistem de finanțare: credit
- Sistem de finanțare: credit
- Sistem de finanțare: credit

#### Anul de construcție

- Anul de construcție: 2000
- Anul de construcție: 2000
- Anul de construcție: 2000

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/cluj-napoca/central/casa-ce-vanzare-2-camere-X57011057?lista=2903475>



<https://www.olx.ro/cferta/casa-individuala-cu-2-camere-si-curte-centru-zona-baircului-central-IDaEmJ9.html#55d66d38b3>

**Comparabila 3:**



Casa de vanzare in centru  
 Cluj-Napoca, Județul Cluj - August 2008 - 29 metri 2006 - teren curte liberă

**Neoconsult Valuation**

Neoconsult Valuation

Suprafata teren: 120 p<sup>2</sup>  
 Suprafata constructie: 400 p<sup>2</sup>  
 An constructie: 2006  
 An renovare: 2006  
 Tip teren: teren curte liberă

Valoarea terenului este de 236.000 € (236.000 RON) și este evaluată în baza datelor de piață disponibile în perioada de evaluare. Valoarea terenului este de 236.000 € (236.000 RON) și este evaluată în baza datelor de piață disponibile în perioada de evaluare.

236.000 €

Mechanizată pe 100%  
 Imobilul este în stare bună de întreținere  
 0722 228689



Chrisan Mihail  
 Imobilieri  
 Neoconsult Valuation

Neoconsult Valuation  
 Arhodiko Tofladi

**Comparabila 4:**

Casa de vanzare 1 camera  
 Cluj-Napoca, Județul Cluj - August 2008 - 29 metri 2006 - teren curte liberă

130.000 EUR

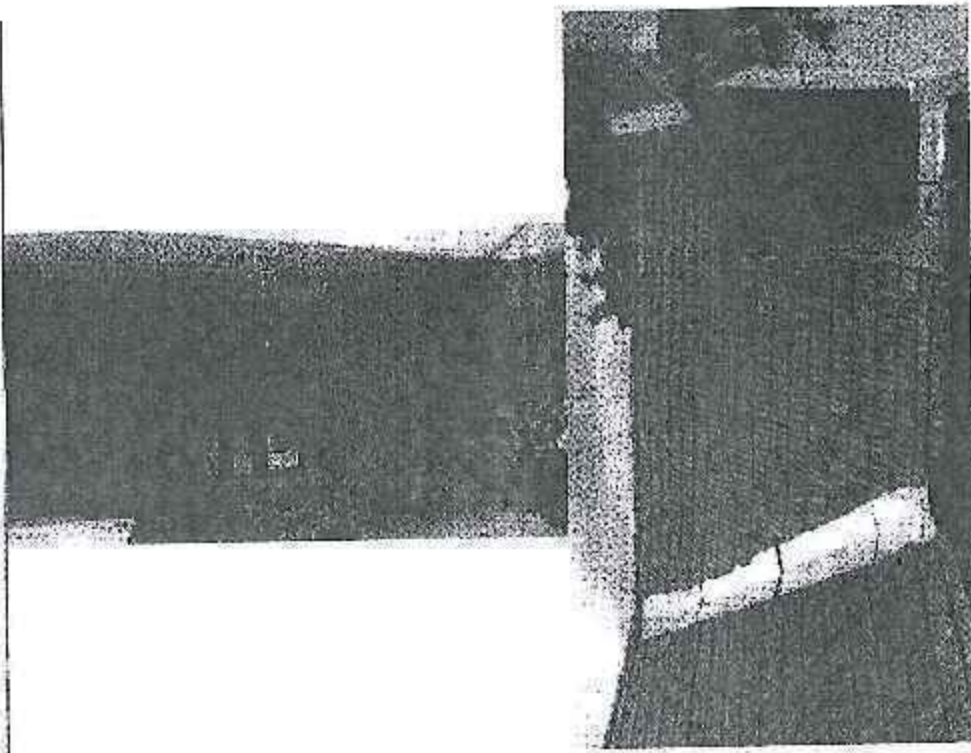


0786.111.444  
 Neoconsult Valuation

Agencia de promotii imobiliare  
 Neoconsult Valuation  
 Cluj-Napoca, Județul Cluj - August 2008 - 29 metri 2006 - teren curte liberă

Neoconsult Valuation





<https://www.o.x.ro/oferta/casa-de-vanzare-in-centru-ID8Cu9j.html#55d66338b3>

**Caracteristici**

Tip teren: 4  
Suprafata teren: 102 mp  
Cantitate teren: 1.20 mp  
An constructii: 1  
An teren: 1  
Tip teren: 6

Suprafata teren: 102 mp  
Cantitate teren: 1.20 mp  
An constructii: 1

37 mp  
8 m  
Preț de 990

**Specificatii**

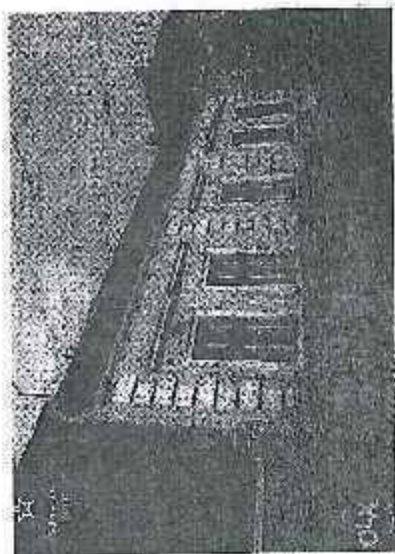
**Utilitati**

- Utilitati Generale: Curent apa gaze
- System Inalcat
- Acces internet: Cablu

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-casa-vile/cluj-napoca/central/casa-de-vanzare-4-camere-X57Q1100K?lista=2903475>



Comparabila 5:



Casa de vanzare centru Cluj

**Proprietar**

**Pondere** 200  
**Suprafata teren** 200 m<sup>2</sup>  
**Suprafata constructie** 200 m<sup>2</sup>  
**Tip constructie** Casa de vanzare  
**Stare teren** Liber  
**Stare constructie** Nou construit

Prezentarea este realizata de catre agentii imobiliari Neoconsult Valuation SRL si nu reprezinta o garantie de valoare sau o evaluare definitiva. In cazul in care exista diferente intre pretul de vanzare si pretul de evaluare, acestea sunt datorate modificarilor de pret sau a unor modificari de stare a terenului sau a constructiei.

400.000 €

**Industria Imobiliară**

**Imobiliare**

0742 566 229

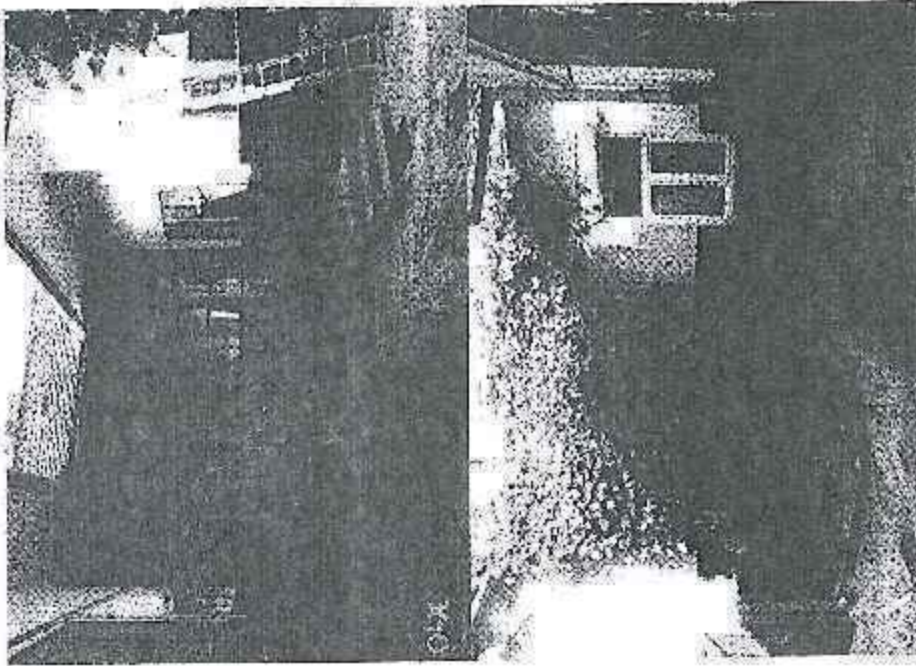
1742

1742

1742

1742

185



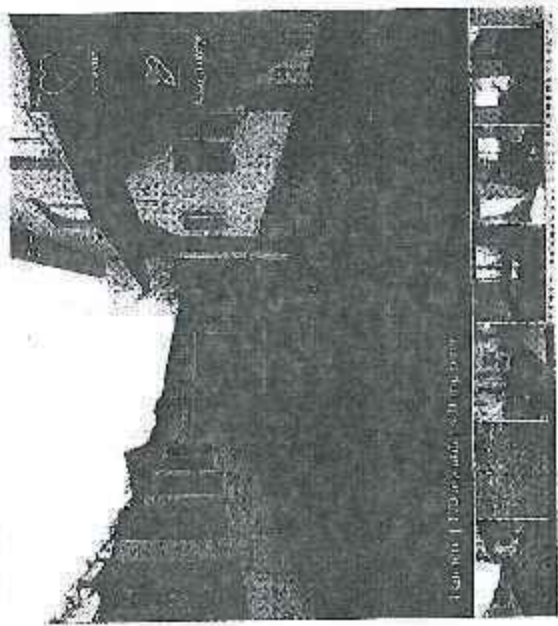
<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-centru-cluj-102b03j.html#55d66d38f3>

Comparabile – c-tie fără teren:

Comparabila 1:

Casa în căminare zonă 8 publică cu teren 40 mp  
Căminare, cartier General, zona 8

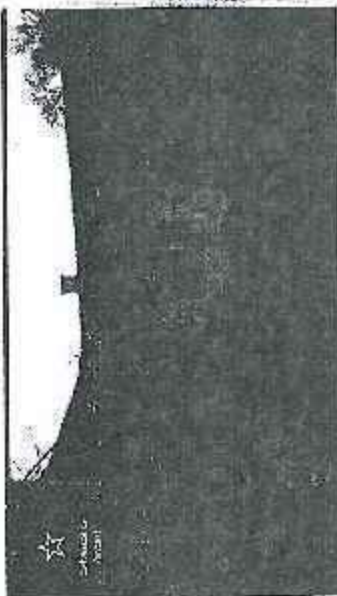
300.000 EUR  
Căminare, zona 8



Detalii

Casa este în zonă publică în cartierul General, zona 8  
Distanță 5 km  
Căminare, cartier General, zona 8  
Pentru informații contactați-ne pe e-mail

Comparabila 2:



Casa 220mp cu teren 482 mp în Centru  
Căminare, zona 8

400 mp teren  
400 mp teren  
400 mp teren

400 mp teren  
400 mp teren  
400 mp teren

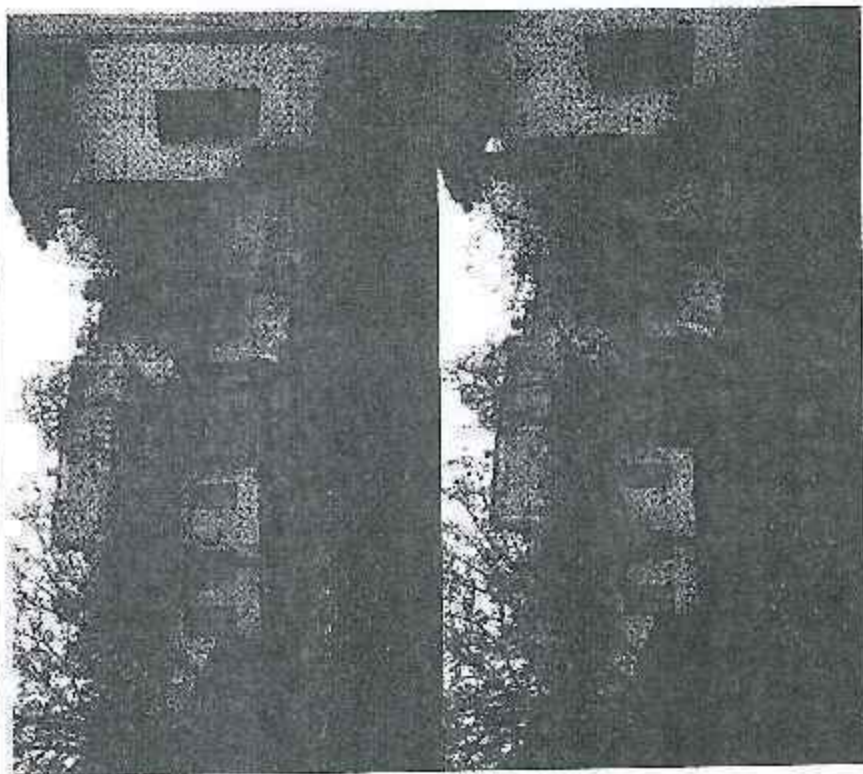
400 mp teren  
400 mp teren  
400 mp teren

450.000 €  
Căminare, zona 8  
0728.031.583

0728.031.583  
Căminare, zona 8  
0728.031.583



187



<https://www.olx.ro/oferta/casa-220mp-cu-teren-482-mp-in-centru-IDaqVf.html#55d66d38b3>

**Descriere**

Casa este imbracata in stil clasic, are doua etaje, constructie din caramida.

Interiorul este

modernizat complet, avand un spatiu de zi foarte mare, camera de zi dintr-o

buclarie si un living foarte mare.

Construcția este realizată pe o suprafață de 482 mp.

Construcția este în stare bună.

Pe lângă aceasta, are și o curte liberă.

Construcția este în stare bună.

Pe lângă aceasta, are și o curte liberă.

**Caracteristici**

Suprafata teren	482 mp
Suprafata constructie	17 mp
Tip	2 etaje
Tipul terenului	teren liber
Tipul constructiei	case
Tipul terenului	teren liber
Tipul constructiei	case
Tipul terenului	teren liber
Tipul constructiei	case
Tipul terenului	teren liber
Tipul constructiei	case

**Specificatii**

Construcția este realizată pe o suprafață de 482 mp.

Construcția este în stare bună.

Pe lângă aceasta, are și o curte liberă.

Construcția este în stare bună.

Pe lângă aceasta, are și o curte liberă.

Construcția este în stare bună.

Pe lângă aceasta, are și o curte liberă.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/cluj-napoca/central/casa-ce-vanzare-4-camere-X4171101R?lista=2903475>

**Comparabila 3:**

Tranzacție din 2016, teren cu casa, în cart.Gheorgheni, str. Artelor, teren: 410 mp, cu front de 12 ml, casa Su= 108 mp, Sc= 130 mp, preț 195.000 euro.