

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 767349/1/28.09.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 767395/45/30/28.09.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. topo. 10261/2 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare prevederile art. 199 alin. (2), 354, 355 și 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 670, 676 din Codul civil, ale art. 9 din Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, Anexă la Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ale art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, precum și ale art. 5 și 6 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Vântului nr. 6, identificat cu nr. topo. 10261/2, înscris în CF nr. 303971 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului identificat la art. 1, prin atribuirea cotei de 33/576 parte, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în favoarea coproprietarilor Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca, cu plata unei sulte în valoare de 16.300 euro fără T.V.A., potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., prevăzut la art. 1.

(2) Coproprietarii Știmpar Andrei și soția Știmpar Andreea Raluca vor efectua plata sultei reprezentând contravaloarea cotei de 33/576 parte din imobil, în valoare de 16.300 euro, fără TVA, la cursul B.N.R. din data plății, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art. 3. Se mandatează doamna Olăh Emese, viceprimar, pentru semnarea actului de partaj

în forma autentică.

Art. 4. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 5 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, conform prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



RAPORT DE EVALUARE

Nr. raport NCV: 3712 / 17.08.2022

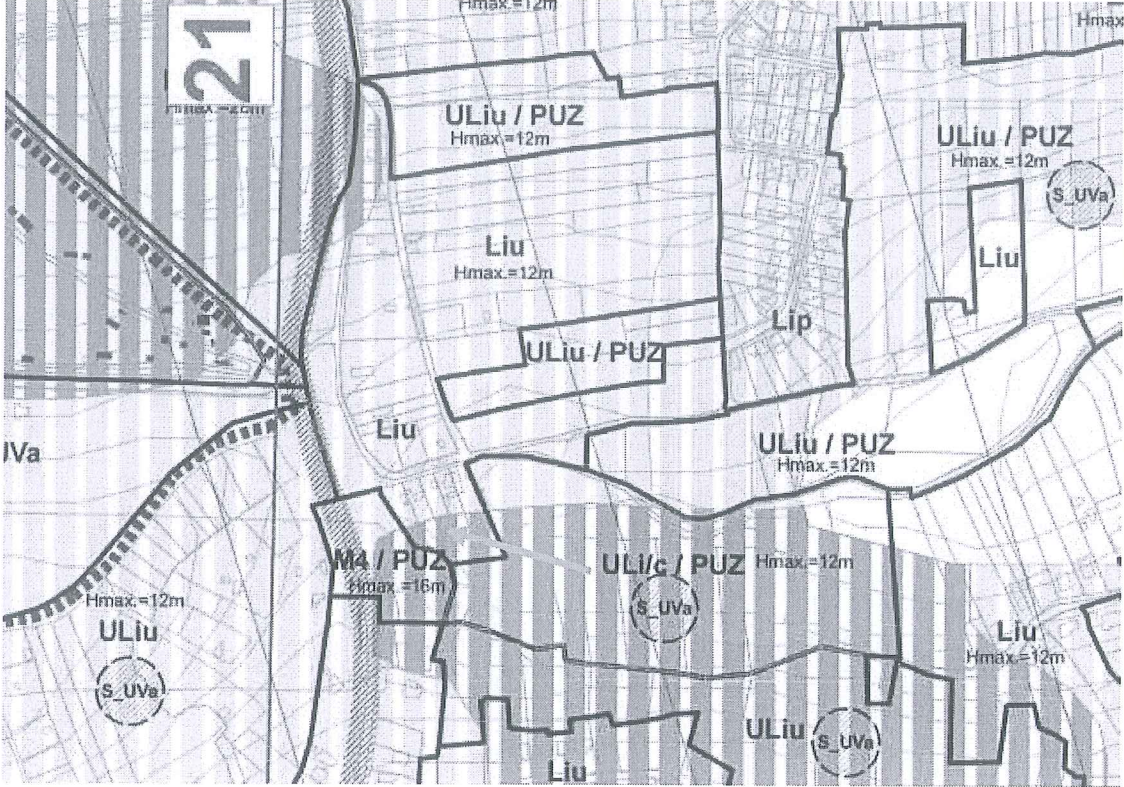
TEREN LIBER INTRAVILAN (CURȚI CONSTRUCȚII)



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.

August 2022

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Numele proprietarilor	Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală 33/576 părți Știmpar Andrei și Știmpar Andreea Raluca, bun comun – în cotă actuală 543/576 părți
Data inspecției	17.08.2022
Data evaluării	17.08.2022
Tipul proprietății	Teren liber intravilan (curți construcții)
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Vântului, nr. 6, jud. Cluj, cod poștal 400221
Descriere juridică - conform CF	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 576 mp, conform Extrasului de CF nr. 303971 Cluj-Napoca, eliberat la data de 25.05.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă). Dispunerea parcelei se regăsește în anexe.
Utilizarea preconizată a amplasamentului Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, a se vedea mai jos imaginea:  Sursa: http://www.primariaclujnapoca.ro Conform Certificatului de urbanism cu nr. 2741 din 02.09.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), care mai este valabil la data prezentei evaluări, terenul îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat constructibil.	
Cea mai buna utilizare	Teren curți construcții cu utilizări admise: locuințe individuale sau semicolective

Descrierea zonei și a amplasamentului	Destinația: LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale, de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 mp și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. În zonă sunt amplasate construcții vechi din anii 1930-1970 și construcții noi. ▪ Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în cartierul Gruia, pe strada Vântului, nr. 6, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 303971 Cluj-Napoca. ▪ Destinația: LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Amplasarea terenului în cartierul Gruia, în imediata vecinătate a Tetarom 1, Novis Plaza, pe str. Vântului, nr. 6, zonă în dezvoltare. 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. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: a) să aibă front la stradă; b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m; c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m; Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. 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. În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei. Conform Certificatului de urbanism cu nr. 2741 din 02.09.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), sunt următoarele utilizări admise/utilizări admise cu condiționări: SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. 1. UTILIZĂRI ADMISE Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 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 Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii; c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții: a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii; b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
---------------------------------------	--

	Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții: a) să nu includă alimentație publică; b) să se obțină acordul vecinilor Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții: a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei; b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni. Utilizările interzise sunt: 3. UTILIZĂRI INTERZISE Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile nobile sau de pe parcelele adiacente
Acces:	Accesul auto și pietonal este facil, se realizează direct din str. Vântului, nr. 6. Regimul juridic al drumului de acces – Str. Vântului este drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.
Abordari în evaluare:	Abordare prin piață – metoda comparațiilor de piață

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ

$V_{justă} = 284.000$ euro, echivalent 1.386.800 lei

Echivalent

cota parte 33/576 părți – 16.300 euro, adică 79.595 lei

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4.8831
---	--------

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 4.8831 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

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

Evaluator:

NEOCONSULT
VALUATION



Marius Șufană

MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat, EPI, El. 11/2022

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

MEMBRU TITULAR, EPI, 19092

Evaluator autorizat EPI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



Declarația evaluatorului

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate; suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul sau 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 – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

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

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	10
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.3 SCOPUL EVALUĂRII	10
1.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII. IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.	10
1.5 TIPUL VALORII	12
1.6 DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI	12
1.7 MONEDA RAPORTULUI	13
1.8 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 13	
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
1.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016	17
1.12 DESCRIEREA RAPORTULUI	18
2 PREZENTAREA DATELOR	19
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ	19
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	20
2.3 INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT	22
2.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE	24
2.5 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE	245
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	25
3.1 GENERALITĂȚI	25
3.2 DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIEȚEI SPECIFICE	30
3.3 CEREREA. OFERTA COMPETITIVĂ. ECHILIBRUL PIEȚEI	32
4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	34
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	34

4.2	EVALUAREA TERENULUI	35
4.3	OPINIA EVALUATORULUI	50
5	<u>ANEXE</u>	<u>52</u>

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 importantă cu subiectul evaluării sau cu solicitantul evaluării
- pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială

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

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

1.3 Scopul evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în scopul informării clientului privind valoarea de piață a terenului aflat în coproprietate, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Vântului nr. 6, înscris în C.F. nr. 303971, identificat prin nr. topografic 10261/2 și a cotei părți deținută de Municipiul Cluj-Napoca, în vederea sistării stării de indiviziune.

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

În cadrul raportului s-a evaluat dreptul de proprietate al proprietarilor: Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cota actuală 33/576 părți, și Știmpar Andrei și Știmpar Andreea Raluca, bun comun – în cota actuală 543/576 părți.
Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
66479 / 09/04/2019	
Hotărare Judecatorească nr. SENTINȚA CIVILA NR.533/2016, din 07/10/2016 emis de TRIBUNALUL CLUJ;	
Hotărare Judecatorească nr. DECIZIA CIVILĂ NR.211/A/2017, din 29/03/2017 emis de CURTEA DE APEL CLUJ;	
B8 se rectifica suprafața imobilului de la 583 mp la 576 mp, A1 concomitent cu radierea notarii PLANGERII de sub B7	
54131 / 10/03/2021	
Act Notarial nr. contract de vânzare autentificat sub nr. 317/2021, din 09/03/2021 emis de NYARI FAUR ANDREEA-MIHAELA;	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, A1 cota actuală 543/576	
1) ȘTIMPAR ANDREI, și soția	
2) ȘTIMPAR ANDREEA RALUCA, bun comun	
116254 / 25/05/2021	
Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR.57, din 03/04/1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ-NAPOCA;	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, A1 cota actuală 33/576	
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea	
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 576 mp, conform Extrasului de CF nr. 303971 Cluj-Napoca, nr. top. 10261/2, eliberat la data de 25.05.2021, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexele).

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 303971 Cluj-Napoca

Nr. cerere	116254
Ziua	25
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104573897

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan
Nr. CF vechi:20532

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Vântului, Nr. 6, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 10261/2	576	Teren

Conform Extrasului de CF nr. 303971 Cluj-Napoca, proprietatea nu prezintă sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorul autorizat Botici Alexandru, împreună cu reprezentantul solicitantului.

1.5 Tipul valorii

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

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

1.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Proprietatea analizată a fost inspectată în data de 17.08.2022 denumită în continuare data inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea imobiliară, și s-a verificat dacă situația juridică regăsită în documentele legale coincide cu cea reală, constatată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, a proprietății imobiliare analizate, la 17.08.2022 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în August 2022, 17.08.2022 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 – 4.8831 lei / 1euro. 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 CF nr. 303971 Cluj-Napoca;
 - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire;
 - o Certificat de Urbanism nr. 2741/02.09.2021
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
 - o Caracteristici fizice
 - o Evenuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală
 - o Istoricul utilizării proprietății
 - o Funcționalitatea proprietății
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
 - o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studiarea vecinătăților și a cailor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc
 - o Baze din mediul online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc
 - o Publicații de specialitate: Revista Valoarea, studii publicate de companii internaționale specializate în analiza pieței imobiliare

– Analiza informațiilor preluate din baza de date proprie:

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

Restricții documentare:

- Am avut la dispoziție Extrasul de CF nr. 303971 Cluj-Napoca în care este înscrisă suprafața terenului de 576 mp, teren cu destinație curți construcții.

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

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

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

1.9 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze generale

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

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și

transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale

✓ Nu sunt.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.11 Declaraarea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2021

Evaluatorul prezentului raport este S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv 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 sa favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind 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”;

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

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

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

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

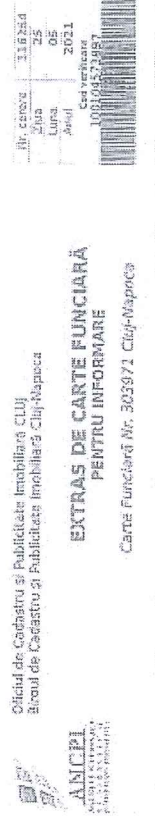
1.12 Descrierea raportului

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

2 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 curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 576 mp, conform Extrasului de CF nr. 303971 Cluj-Napoca, eliberat la data de 25.05.2021 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

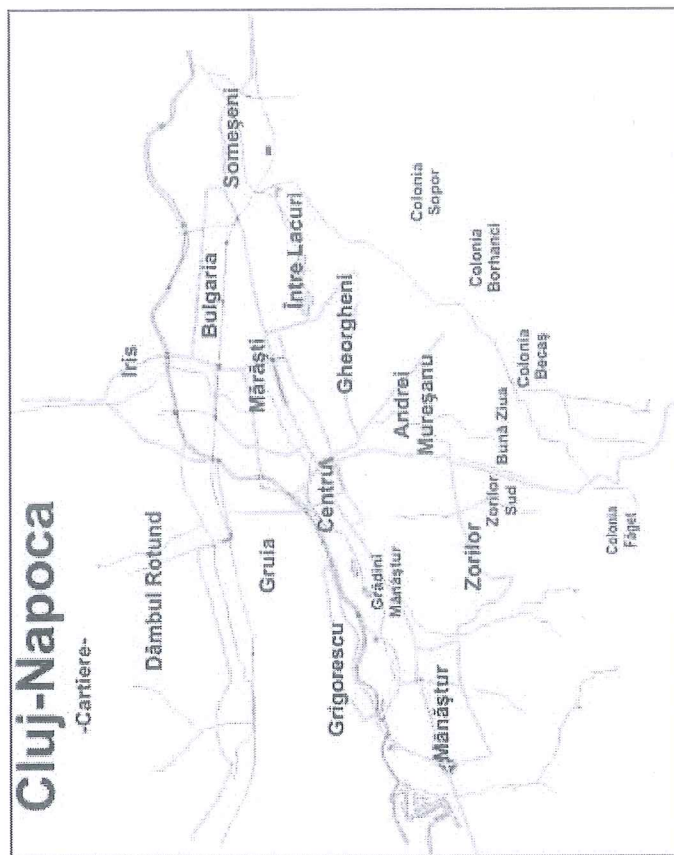
Nr. CF vechi: 20532

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Vântului, Nr. 6, Județ Cluj

Nr. Nr. cadastral		Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
Crt.	Nr. topografic		
A1	Top: 10351/2	576	Teren

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:



- Municipiul Cluj-Napoca este unul din marile orașe din România, recunoscut ca fiind unul dintre cele mai importante centre academice, culturale și industriale din România. Orașul este situat în centrul Transilvaniei și are conexiuni cu mari orașe din România și din Europa, atât pe șosea, feroviar cât și prin intermediul aeroportului din Cluj-Napoca.
- În ultimii ani, în municipiul Cluj-Napoca au fost atrași un număr tot mai mare de locuitori datorită dezvoltării economice accentuate a municipiului. Numărul mare de investitori străini care au deschis filiale în Cluj-Napoca au atras specialiști din zone limitrofe a județului Cluj și nu numai. Având în vedere potențialul de creștere economică a orașului Cluj-Napoca (se află în topul orașelor cu cel mai ridicat nivel de trai din România) se remarcă o tendință de creștere a populației municipiului Cluj-Napoca.
- Este cel mai important centru economic, social și cultural din Transilvania, păstrându-și aceste caracteristici de-a lungul istoriei, aspect datorat următoarelor puncte tari ale acestuia: Este situat în zona centrală a Transilvaniei, având acces la magistrala feroviară 300 București-Oradea, la drumurile europene E60, E81, la Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj. De asemenea, este un important centru universitar al regiunii. Acest aspect

este evidențiat de resursele culturale, educaționale și de cercetare oferite de universități de prestigiu precum Universitatea Babeș-Bolyai, Universitatea Tehnică, Universitatea de Medicină și Farmacie; Dispune de forță de muncă înalt calificată;

- Conform celor mai recente date publicate de Direcția Județeană de Statistică Cluj, efectivul salariaților din județul Cluj la începutul anului 2016 depășea 220 de mii de persoane. Municipiul Cluj-Napoca este considerat ca fiind orașul mediu net depășește 2200 de lei.
- Sectoarele economice dominante în municipiul Cluj-Napoca sunt reprezentate de Comerț și Servicii. Astfel sectorul Comerț ocupă primul loc în topul entităților economice clujene ca pondere a cifrei de afaceri și locul doi ca pondere a numărului de companii. Sectorul Servicii ocupă locul doi în funcție de ponderea cifrei de afaceri și primul loc în funcție de ponderea numărului de companii. Această pondere se datorează în principal fluxului masiv de investiții autohtone și străine din municipiul Cluj-Napoca în ultimii zece ani în domeniul precum cel bancar, auto, IT, telecomunicații, comerț cu amănuntul și cu ridicata etc.
- Cluj-Napoca apare ca un nod important în domeniul Business Process Outsourcing. De asemenea, în domeniul IT municipiul Cluj-Napoca are un potențial semnificativ, în principal datorită celor peste 5000 de specialiști, absolvenți ai universităților de top: Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca și Universitatea Babeș – Bolyai.
- În Cluj-Napoca și-au stabilit centrul de activitate instituții și companii care contribuie la dezvoltarea economică a orașului și a întregii regiuni. Printre investitori principali în Cluj Napoca se numără: Emerson, Bosch, De'Longhi, Office Depot, Genpact, Endava, companii multinaționale de audit (Big Four), E-ON, Napolact, Bombardier. Avantajele de care dispune municipiul Cluj-Napoca și care îl fac o atracție pentru investitori sunt: forța de muncă înalt calificată, poziția geografică, acces facil spre numeroase destinații din întreaga lume prin intermediul Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj
- Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupată activitatea de producție, sunt: zona Someșeni, Zona Iris (B-dul Muncii), P-ța 1 Mai și Apahida-Sănnicoară, zona industrială Baci și parcul industrial Tatarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tatarom II (ce găzduiește compania americană Emerson) și Tatarom III (ce reprezintă punctul de lucru pentru companiile De'Longhi, Bosch, Karl Heinz Dietrich și Imperial – parc fotovoltaic) dezvoltate și administrate de Consiliul Județean Cluj, la care se adaugă zona Florești – Gilău ce reprezintă un punct de interes pentru micii întreprinzători datorită nivelului scăzut al chiriilor.
- Cea mai mare parte din activitatea comercială se realizează în zona centrală a municipiului Cluj-Napoca. În Cluj-Napoca, zona centrală și ultracentrală este căutată mai ales de operatorii de cafenele, restaurante, servicii sau retaileri din segmentul outlet/second hand. Cea mai căutată stradă este strada Memorandumului unde chiria este peste media zonei ultracentrale. Aici operează companii din domeniul farmaceutic, magazine cu produse de panificație, magazine de haine și încălțăminte destinate persoanelor cu venituri medii și mari.

Destinația: LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: curți construcții și CL - casa cu 1 camera, bucatarie, cameră de alimente, conform extraselor de carte funciara anexate documentației.

Destinația: LIU, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

Încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: - nu este cazul

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale, de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 mp și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

În zonă sunt amplasate construcții vechi dar și construcții noi.

- Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în cartierul Gruia, pe strada Vântului, nr. 6, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 303971 Cluj-Napoca.
- Destinația: LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Amplasarea terenului în cartierul Gruia, în imediata vecinătate a Tatarom 1, Novis Plaza, pe str. Vântului, nr. 6, zonă în dezvoltare.

2.3 Informații despre amplasament

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



Amplasamentul evaluat este format dintr-o parcelă de teren de 576 mp, a cărei descriere juridică a fost prezentată în capitolul 2.1.

- Suprafață totală de teren aferent aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca și al lui Știmpar Andrei și Știmpar Andreea Raluca, a fost preluată din extrasul de carte funciară pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă.

Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

- ✓ acces direct din str. Vântului, drum public, asfaltat;
- ✓ bransamente la utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz metan);
- ✓ terenul este împrejmuit;
- ✓ suprafață adecvată utilizării curente;
- ✓ formă dreptunghiulară;
- ✓ topografie plană în prima parte, ușor înclinată în partea a doua;
- ✓ condiții de fundare normale;
- ✓ fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren);
- ✓ Conform PUG amplasamentul analizat este situat în UTR LIU – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN;
- ✓ Restricții legale: parcele comune POT=35%, CUT=0,9;

2.4 Date privind impozitele și taxele

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

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 PIETEI 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.

Piața rezidențială la nivelul Municipiului Cluj-Napoca:

În prezent municipiul Cluj-Napoca este împărțit în următoarele cartiere: Centru, Zorilor, Mănăștur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Mureșanu, Mărăști, Iris, Bulgaria, Dâmbul Rotund, Someșeni, 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, Marasti, Andrei Muresanu, Zorilor, Gruia, Grigorescu, Manastur, Plopilor, precum si la cautarea unor zone mai putin dense, propice pentru dezvoltare. S-au creat astfel zone precum Campului (Manastur), Buna Ziua, Europa, Plopilor Noi. Aceeasi tendinta, insa mai lenta, se manifesta si in zonele Faget, Becas, Borhanci si Sopor.

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

3.2 Definirea și identificarea pieței specifice

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

Proprietatea subiect este amplasată în cartierul Gruia, pe str. Vântului, nr. 6.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale, de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 mp și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament - conform Certificatului de Urbanism nr. 2741 din 02.09.2021. În zonă sunt amplasate construcții vechi din anii 1930-1970 dar și construcții noi.

- ☐ 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;
- ☐ 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 rezidențială, într-un oraș cu economie activă;
- ✓ Aria imobiliară: urbană - zona cartier Gruia și alte zone asimilabile
- ✓ Proprietăți comparabile: terenuri libere de suprafață similară, cu destinație curți construcții 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 a înregistrat creșteri importante în ultimii ani. În perioada imediat următoare nu se întrevede o dinamică semnificativă a pieței, ci mai degrabă se vor menține prețurile actuale, iar pe termen lung se pot înregistra creșteri.

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

Oferta competitivă

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar.

Identificarea ofertei proprietăților competitive comparabile/asimilabile proprietății subiect:

- ✓ Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil): oferte puține, gradul de ocupare al terenului în zona proprietății subiect fiind ridicat;
- ✓ Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat): a se vedea Anexa – Extras din analiza de piață, unde sunt prezentate selecții cu comparabilitate corespunzătoare;
- ✓ Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări: există posibilități diverse de finanțare din partea instituțiilor financiare;
- ✓ Impactul standardelor de construcție, al reglementărilor locale privind 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 posibilitățile de racordare la acestea, forma, accesul auto și pietonal și vecinătățile.

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

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

Echilibrul pieței

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

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

TERENURI	
TEREN LIBER CONSTRUIBIL	450-550

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 comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

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

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

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

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, **CMBU este rezidențiala.**

4.2 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, locarea, extracția, parcelarea 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 parcelarea combină cele trei metode.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) 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 profesional al evaluatorului.

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

Abordarea prin piață - Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele comparabile.

Este o metoda 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/oferite 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 legale, 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.

Am estimat o valoare justă pentru suprafața totală de 576 mp, din care 33 mp revin Municipiului Cluj-Napoca.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

C1 - https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/gruia/teren-construcții-de-vanzare-x9p1130C1?lista=3545855&listing=1&pagina=lista&sla=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=3545855&imoidviz=3411810460

Teren intravilan pentru construcții de vânzare în Gruia, Cluj Napoca

299.000 €

0364 632 713
Apelarea acum

NAPOCA IMOBILIARE
NAPOCA IMOBILIARE

max 12m
max 25m
max 8m

grădina

120.000 EUR

810460

max 12m
max 25m
max 8m

grădina

120.000 EUR

810460

max 12m
max 25m
max 8m

grădina

120.000 EUR

810460

Descriere

Teren de 522 mp în cartierul Grăia din Cluj-Napoca!

Va oferim spre vânzare o parcelă de teren cu suprafață de 522 mp cu o casă veche demolabilă cu amprenta de 50 mp. Terenul este situat în UTR-Lip, fiind posibilă autorizarea de extindere și renovare sau construirea unei case noi sau a unui duplex cu 2 unități locative, în aliniament cu celelalte imobile din zonă, spațiul verde rămânând în spatele imobilului.

Dat fiind vadiul la strada principală, se pot desfășura diverse activități economice.

Frontul terenului este 10,5 m, fiind posibilă construirea la calcan cu celelalte imobile din proximitate.

Utilitățile precum apă, gaz, curent, canalizare, toate sunt prezente pe parcelă.

Pentru mai multe detalii sau informații suplimentare, contactați-ne cu încredere!

Specificații

ID ANUN: XSP13001

Suprafață teren:

522 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

10.5 m

UTILITĂȚI

Apă

Canalizare

Gaz

Curent

Actualizat în 16.09.2022

Specificații

ID Agent: XBAW213038

Suprafață teren:

877 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

16.8 m

Nr. fronturi:

1

Actualizat în 09.08.2022

UTILITĂȚI		ALTE DETALII ZONĂ
Apa	Concept imobiliar va ofera spre vanzare un teren intravilan amplasat intr-o zona de exceptie din cartierul Grigorescu, aproape de Taletura Turcului. Acesta are o suprafata de 877 mp, cu front de 16,8 m la strada asfaltata, cu utilitate la limita terenului. Parcela ofera o priveliste minunata asupra orasului, fiind situat intr-o zona exclusiv de case usor accesibile. Conform certificatului de urbanism in zona se permite constructia de locuinte individuale unifamiliare cu regim de inaltime (S)+P+1+M sau R cu POT maxim de 35% si CUT maxim de 0,9. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau la sediul agentiei noastre, pe str. Aviator Badescu nr. 19 Cluj Napoca sau pe str. Eroilor, nr. 58A, etajul 1. Floresti.	Amenajare strazi: asfaltate
Canalizare		DESTINAȚIE
Gaz		
Curent		
ALTE DETALII		ALTE DETALII PREȚ
Concept imobiliar va ofera spre vanzare un teren intravilan amplasat intr-o zona de exceptie din cartierul Grigorescu, aproape de Taletura Turcului. Acesta are o suprafata de 877 mp, cu front de 16,8 m la strada asfaltata, cu utilitate la limita terenului. Parcela ofera o priveliste minunata asupra orasului, fiind situat intr-o zona exclusiv de case usor accesibile. Conform certificatului de urbanism in zona se permite constructia de locuinte individuale unifamiliare cu regim de inaltime (S)+P+1+M sau R cu POT maxim de 35% si CUT maxim de 0,9. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau la sediul agentiei noastre, pe str. Aviator Badescu nr. 19 Cluj Napoca sau pe str. Eroilor, nr. 58A, etajul 1. Floresti.		Comision: 2%

C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/grigorescu/teren-construcții-de-vanzare-X8M213033?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3411810460>

Teren pentru casa in Grigorescu
250.000 €

KONCEPT IMOBILIARE
0799 300 009
0364 503 214

KONCEPT IMOBILIARE
KONCEPT IMOBILIARE

KONCEPT IMOBILIARE
CASA TA, JUMEA TUTOROR POSIBILITĂȚI
mostread

Descriere

Koncept Imobiliare va ofera spre vanzare o parcea de teren intravilan in cartierul Grigorescu, zona Taletura Turcului. Acesta are suprafata de 434 mp, fiind incadrat in UTII-ULUI, regim de inaltime admis (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Putin retras de la strada principala (cat sa fie ferit de zgomot si praf), poate fi autorizat pentru construire casa individuala. Exista un certificat de urbanism mai vechi (2017), punem la dispozitie actele existente, necesare pentru verificarea terenului. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa, nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau direct la sediul agentiei noastre pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj-Napoca sau str. Eroilor nr. 58A, etaj I, Floresti.

Specificații

Actualizat la 14.09.2022

ID Anchetă / Evaluare	434 mp
Suprafață teren	
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	27 m
Nr. fronturi	1

UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ
Apa	Amplasare strazi: asfaltate
Canalizare	DESTINAȚIE
Gaz	agricol
ALTE DETALII	ALTE DETALII PREȚ
Koncept imobiliare va ofera spre vanzare o parcela de teren intravilan in cartierul Grigorescu, zona Taietura Turcului. Aceasta are suprafata de 434 mp, fiind incadrata in UTR+ULIU, regim de inaltime admis (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Putin retras de la strada principala (cat sa fie ferit de zgomot si praf), poate fi autorizat pentru construire casa individuala. Exista un certificat de urbanism mai vechi(2017), punem la dispozitie actele existente, necesare pentru verificarea terenului. Pentru detalii complete, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa, nu ezitati sa ne contactati telefonic, prin e-mail sau direct la sediul agentiei noastre pe str. Aviator Badescu nr. 19, Cluj-Napoca sau str. Eroilor nr. 59A, etaj 1, Floresti.	
Comision: 2%	

Raport evaluare teren liber (curți construcții)

Nr crt.	Unitate de comparație:	Teren de evaluat:	Comparabile		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
			https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/Cluj-Napoca/graia/teren-construcții-de-vanzare-X9P1130C121ista=3546855&listing=1&pagina=1&lista&expres=recomandata&ursa_recomandanta_lista&ref=3545855&imoid	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/Cluj-Napoca/grigorescu/teren-construcții-de-vanzare-X8M21303321ista=3393740&listing=1&pagina=1&lista&expres=recomandata&imoid=3411810460	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/Cluj-Napoca/grigorescu/teren-construcții-de-vanzare-X8M21303321ista=3393740&listing=1&pagina=1&lista&expres=recomandata&imoid=3411810460
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	Fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Loc. Cluj-Napoca, str. Vântului, nr. 6, Jud. Cluj	Zona străzi Romulus Vula - zona Stadion	Zona străzi Rarău	Zona străzi Taletura Turcului
8	Caracteristici fizice				
8.1	Suprafața (mp):	576	522	877	434
8.2	Forma, raport front / adancime:	Dreptunghiular, 1/3.69	Dreptunghiular, 1/4.73	dreptunghiular, 1/3.11	dreptunghiular, 1/0.60
8.3	Front stradal - aprox : ml	12.5	10.5	16.8	27
8.4	Topografie:	plan în prima parte, ușor înclinat în partea din spate	încalinat	similar	similar
8.5	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EURO)		299.000	550.000	250.000
	Pret / mp (EURO)		572.80	627.14	576.04

Grila de comparații este următoarea :

UNITATE de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Loc. Cluj-Napoca, strada Romulus Vuia, nr. 65, jud. Cluj	Zona străzii Romulus Vuia - zona Stadion	Zona străzii Rarău	Zona străzii Tăietura Turcului
data		prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]		576	522	877	434
PREȚ VÂNZARE EUR			299,000	550,000	250,000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație			€ 572.80	€ 627.14	€ 576.04
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-15%	-10%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-57.28	-94.07	-57.60
	Pret de vanzare ajustat		515.52	533.07	518.44
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0
	Ajustarea totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret ajustat (EUR/mp)		€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0
	Ajustarea totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret ajustat (EUR/mp)		€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustarea unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Ajustarea totala pentru finanțare		€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44
	Pret ajustat (EUR/mp)		€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44

UNITATE de COMPARAȚIE					
4	CONDIȚII DE VÂNZARE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala				
	Ajustarea totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44
	CHELTUIELI IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
	Cheltuieli imediat după cumpărare	Fără	fără	fără	fără
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustarea totala pentru Cheltuieli imediat după cumpărare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
5	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustarea totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 515.52	€ 533.07	€ 518.44
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Cluj-Napoca, str. Vântului, nr. 6, jud. Cluj	Zona străzii Romulus Vuia - zona Stadion	Zona străzii Rarău	Zona străzii Tăietura Turcului
	Ajustarea unitara sau procentuala		-5.0%	-5.00%	0.00%
	Ajustarea totala pentru localizare		-€ 25.78	-€ 26.65	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 489.74	€ 506.42	€ 518.44
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune), formă, raport front/adâncime	576 mp, Dreptunghiular, 1/3.69	522 mp ; Dreptunghiular, 1/4.73	877 mp ; dreptunghiular, 1/3.11	434 mp ; dreptunghiular, 1/0.60
	Ajustarea unitara sau procentuala		0.0%	5.0%	0.0%
	Ajustarea totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 25.32	€ 0.00

	UNITATE de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
b	Front stradal - deschidere la fatada	12.50	10.50	16.80	27.00
	Ajustarea unitara sau procentuala		0.0%	-2.5%	-5.0%
	Ajustarea totala pentru front stradal		€ 0.00	-€ 12.66	-€ 25.92
c	Topografie	plan în prima parte, ușor înclinat în partea din spate	înclinat	similar	similar
	Ajustarea unitara sau procentuala		5.0%	0.0%	0%
	Ajustareatotala pentru topografie (planeitate)		€ 24.49	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 514.23	€ 519.08	€ 492.52
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustarea totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 514.23	€ 519.08	€ 492.52
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustarea totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 514.23	€ 519.08	€ 492.52
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustarea totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat		€ 514.23	€ 519.08	€ 492.52
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 514	€ 519	€ 493
	Ajustaretotală netă	(absolut)	-€ 1.29	-€ 13.99	-€ 25.92
		(procentual)	0%	-3%	-5%

UNITATE de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Ajustare totală brută		(absolut)	€ 50.26	€ 64.63	€ 25.92
		(procentual)	9.75%	12.13%	5.00%
Suprafata		576			
Opinie / mp		€ 492.52			
Valoare estimata _EURO		284,000			
Valoare _RON		1,386,800			
Curs valutar		4.8831			
Data evaluării		17/08/2022			

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- 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;
- Pentru drepturi de proprietate transmise – Nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: Nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: Nu au fost necesare ajustări;
- Pentru localizare:
 - Comparabilele A și B au fost ajustate negativ fiind situate în zone considerate mai atractive decât zona în care se află proprietatea subiect (acces mai rapid spre zona centrală a localității).
- Caracteristici fizice- mărime (dimensiune), formă, raport front/adâncime:
 - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 5% comparabilei B, datorată suprafeței de teren mai mari în comparație cu proprietatea subiect (parcelele de teren de dimensiuni mai mari se tranzacționează pe piața specifică la valori unitare mai mici decât parcelele de teren de dimensiuni mai mici);
- Caracteristici fizice- front stradal:

- o S-au aplicat ajustări negative comparabilelor B și C, acestea având un front stradal mai mare decât cel al subiectului evaluat.
- Caracteristici fizice- topografie:
 - o S-au aplicat ajustări pozitive comparabilei A deoarece are o topografie mai slab cotoată pe piața specifică decât topografia subiectului evaluat.
 - 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 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. . În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de 284.000EURO (1.386.800 RON).

MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, pentru cota de 33/576 părți, îi revine – 16.300 euro, adică 79.595 lei.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Abordarea prin piață: 284.000 EUR, echivalent a 1.386.800 RON

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 metodologia prezentată mai sus:

$$V_{\text{justă}} = 284.000 \text{ euro, echivalent } 1.386.800 \text{ lei}$$

MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, pentru cota de 33/576 părți, îi revine – 16.300 euro, adică 79.595 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 mediu LEU/EURO considerat este de 4.8831 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, ^{MAA} la nr. de telefon +40 786 130 65

Cu stimă,



Andrian Nuta



Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI



Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

5 ANEXE

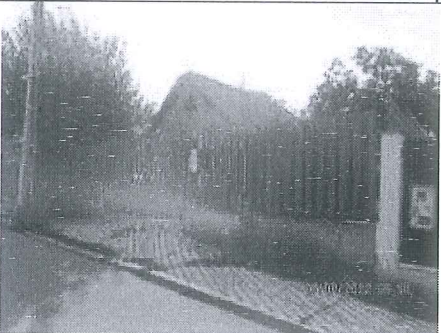
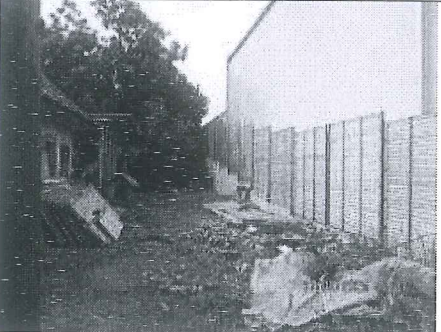
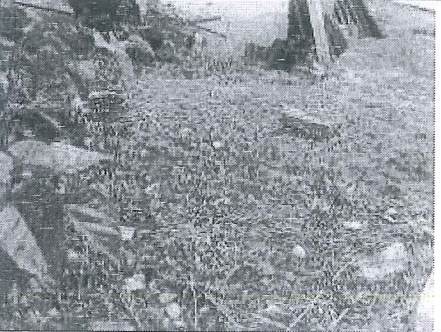
ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

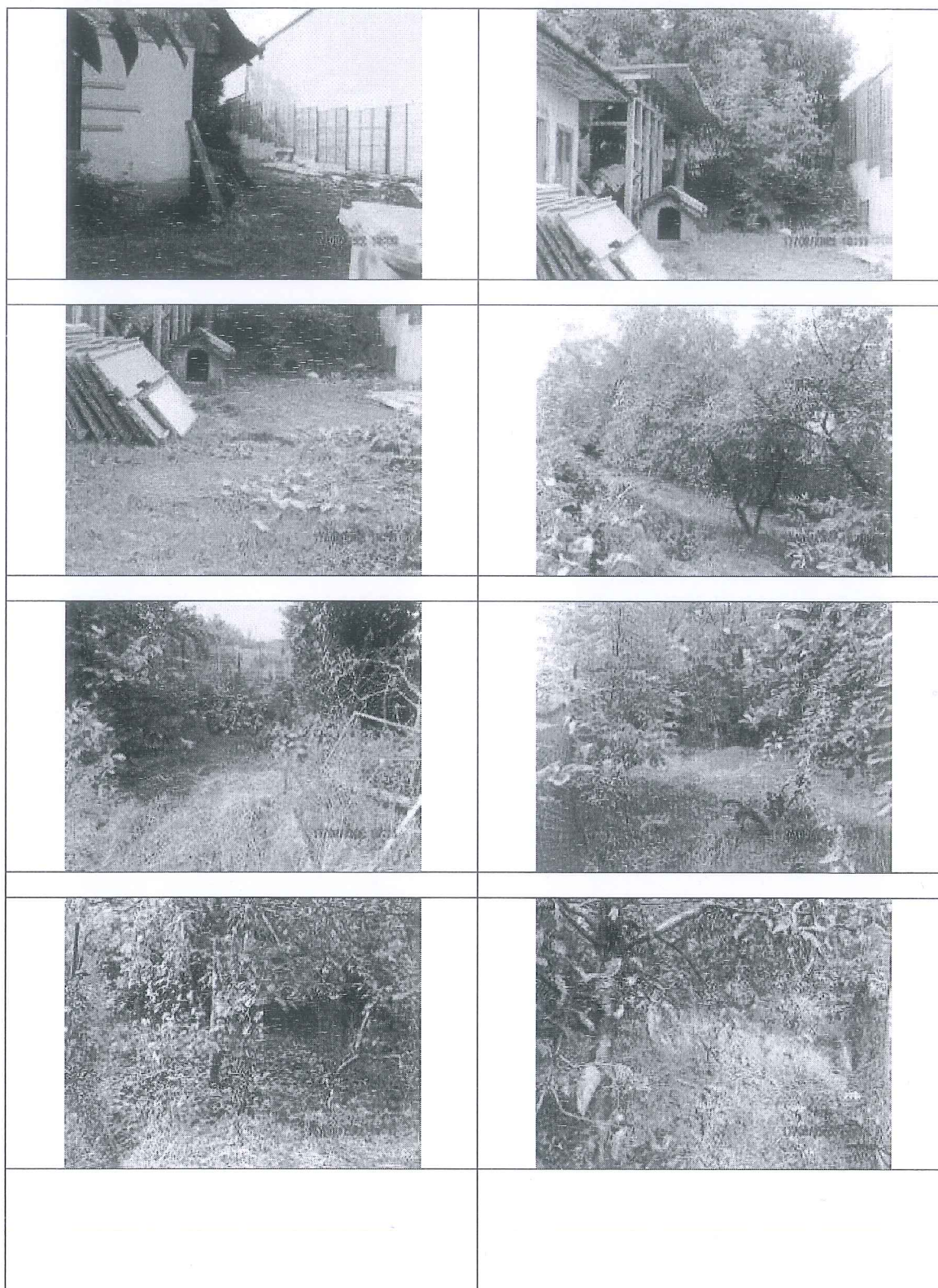
ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

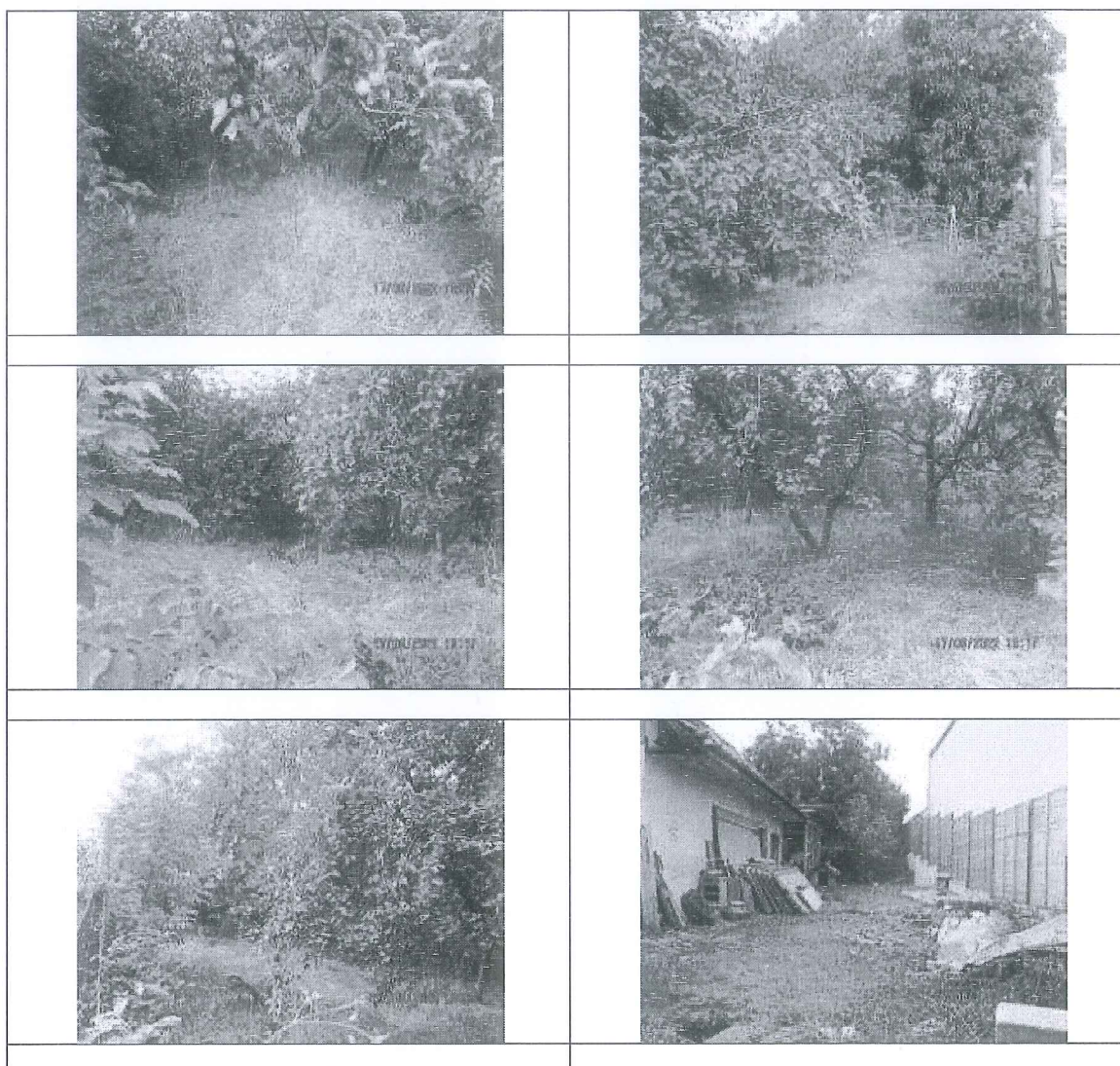
ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ

Drum public – strada Vântului	
	
Poze proprietate subiect	
	
	
	





ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

Extras de CF nr. 303971 Cluj-Napoca



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 303971 Cluj-Napoca

Nr. cerere	116254
Ziua	25
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare	100104573997

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 20532

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Vântului, Nr. 6, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 10261/2	576	Teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
66479 / 09/04/2019 Hotărâre Judecătorească nr. SENTINȚA CIVILĂ NR.533/2016, din 07/10/2016 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotărâre Judecătorească nr. DECIZIA CIVILĂ NR.211/A/2017, din 29/03/2017 emis de CURTEA DE APEL CLUJ; B8 se rectifica suprafața Imobilului de la 583 mp la 576 mp, concomitent cu radierea notarii PLANGERII de sub B7	A1
54131 / 10/03/2021 Act Notarial nr. contract de vânzare autenticat sub nr. 317/2021, din 09/03/2021 emis de NYARI FAUR ANDREEA-MIHAILA;	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 543/576 1) ȘTIMPAR ANDREI, și soția 2) ȘTIMPAR ANDREEA RALUCA, bun comun	A1
116254 / 25/05/2021 Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR.57, din 03/04/1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ-NAPOCA;	
B23 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 33/576 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

CONFIRMAT
EXEMPLU ARHIVAT ÎN
ARHIVĂ ELECTRONICĂ

Carte Funciară Nr. 303571 Comuna/Craș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
Top: 10261/2	576	Teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarifă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	576	-	-	-	

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
28-05-2021

Asistent Registrator,
AMALIA MINTEUAN

Referent,

Data eliberării,

Amalia Mintean
Mintean

(parafo și semnătură)

CONFORM
EXEMPLARULUI
ARCHIVAT

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNERE DE ALIPIRE
Scara 1:500**

Nr. cadastral	Suprafața terenului a construcției prop.	Adresa imobilului
315119, top. 10261/2	619	strada Vântului 6, municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj
Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
315119, top. 10261/2	CLUJ-NAPOCA	

TABEL DE ÎNSCĂRI PARCELARĂ PENTRU ALIPIRE IMOBIL

Situația actuală (înainte de alipire)					Situația viitoare după alipire			
Nr. cadastral	lot	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
340615	1	576	Curți Construcții	Teren împrejmuit				
223431	2	43	Curți Construcții	Teren neîmprejmuit		619	Curți Construcții	Teren împrejmuit
Total		619	Curți Construcții	Teren parțial împrejmuit	Total	619	Curți Construcții	Teren împrejmuit

Executanți : Bede Zoltan Francisc
seria RO-C1-F Nr.0226/2019

Conform cartii funciare și planșelor în teren,
corectitudinea înscrinerii doctinei este asigurată de
correspondența planșelor cu planșele cadastrale

Bede
1011134 + 0200

Semnatura și stampila

Data: 15.04.2021

Inspector :

Conform introducerea imobilului în baza de date
integrată și
afilierea numărului cadastral

Semnatura și stampila

Stampilă RCP

Data

Certificat de urbanism nr. 2741 din 02.09.2021

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMAĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 492545 din 27/08/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2741 din 02/09/2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE

Că urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu domiciliul în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Calea Motilor, nr. 1-3, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 492545 din 27/08/2021, pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții situat în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Vantului, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 303971 (CF vechi nr. 20532), 315119 (CF vechi nr. 127904), NR. TOPO 10261/2, 10261/1, NR. CADASTRAL -, și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație, .

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca" faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în coproprietate privată (Stimpar Andrei și soția Stimpar Andreea Raluca) în cota de 543/576 parte și Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca conform extras CF nr. 303971 și în coproprietate privată (Stimpar Andrei și soția Stimpar Andreea Raluca) conform extras CF nr. 315119.

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

Servituti de utilitate publică: Nu este cazul.

Alte restricții: - zonă cu risc mare / foarte mare de teren (expertiza geotehnică pe un teritoriu determinat de expert)

Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: curți construcții și C1 - casa cu 1 camera, bucatarie, camera de alimente, conform extraselor de carte funciara anexate documentației.

Destinația: L11, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN,

Încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: - nu este cazul

LIU

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 - 20 m, adâncimea de 30 - 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR EI

S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara

zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTA is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servitiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.
- Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
 - să se obțină acordul vecinilor
- Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
 - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S= 61.9 mp

LIU

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. 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.

În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

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

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m.

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 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.

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 (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

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. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăunare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) + P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsată fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilastri, tâmplării împrejmuri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafața 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.

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

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) mansardel va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq$ 1,40 m).

4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

NOTA: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scop de "Informare".

Conform prevederilor RIU aferente UTR-Liu se considera construibile parcelele care întrunesc cumulativ condițiile art.4 - caracteristicile parcelelor, în caz contrar se vor elabora studii de specialitate conform legii.

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

"INFORMARE"

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOC

SECRETAR GENERAL,
Aurora Roșca

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciaban

Intocmit,
Bumbac Bianca

Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 03 / 09 / 2021.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

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

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

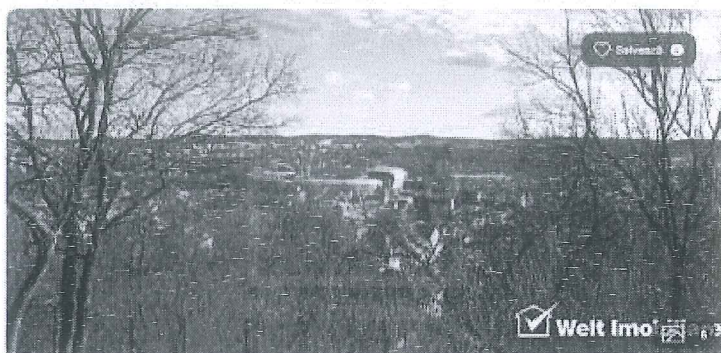
ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

Alte oferte terenuri

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/grigorescu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13070?lista=3545855&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=209181986&imoidviz=3411810460

Teren 1561 mp in zona superba cu panorama spre oras

780.000 €



0364 644 444
Apelaza acum

Bogdan Petru
Broker Broker
WELT IMMOBILIAR

Trimite mesaj

MOBEXPERT
Casa ta, lumea
tuturor posibilităților

Descriere

Va propunem un teren situat intr-o zona premium, Grigorescu-Gruia.
Ofera o panorama minunata spre oras.
Suprafata este de 1561 mp cu front de 13.
Are toate utilitatile.
Se afla in zona urbanizata Llu.

Specificații

ID Anchetă: X1KA13070

Actualizat: ieri

Suprafață teren: 1561 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 13 m

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

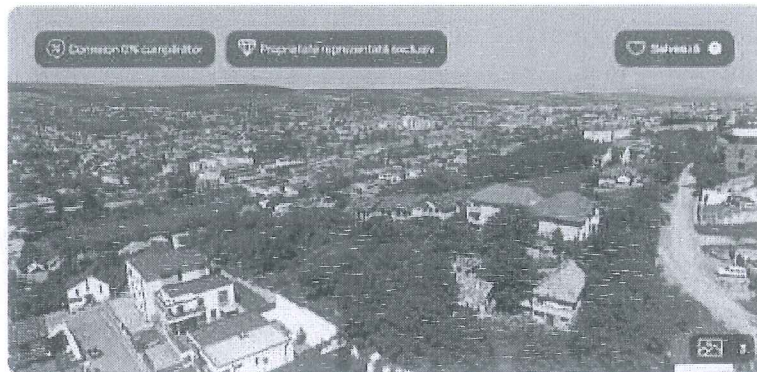
Iluminat stradal

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/gruia/teren-constructii-de-vanzare-XASI13010?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3411810460>

Teren intravilan de vanzare | Gruia | 1263 mp | 0 % COMISION

550 €/mp **423.105 €**

Cluj-Napoca zona Gruia - Vezi harta



0364 632 523
Apelaza acum

Bianca Bujor
Agent Imobiliar
REMAX PARTNER (2013)

Trimite mesaj

Rezultate de Google
nu s-a gasit
Pe site se afiseaza doar rezultate de

Descriere

Va prezint in exclusivitate un teren intravilan, de vanzare, situat in zona Gruia, pe strada Vantului.
Nu necesita PUZ!

Terenul are o latime de aproximativ 30 m si o suprafata totala de 1263 mp.

Acesta este pozitionat intr-o zona cu potential, cu o panorama deosebita spre cartierul Dambul Rotund.

Din punct de vedere urbanistic, terenul este incadrat in L11 - zona care permite construirea de case individuale sau de imobile cu doua unitati locative, dispuse pe un regim de inaltime de (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, respectand coeficientii P.O.T. = 35% si C.U.T. = 0,9.

Utilitatile precum apa, canalizarea si curentul sunt pe teren, iar gazul este in fata acestuia.

In continuarea parcelei, mai este disponibila spre vanzare o alta parcela (3549 mp) la pretul de 279 euro/mp.

Specificații

ID Anunt: XASH3010

Actualizat 6/21

Suprafață teren: 1263 mp

Tip teren: constructiv

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 12.5 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă

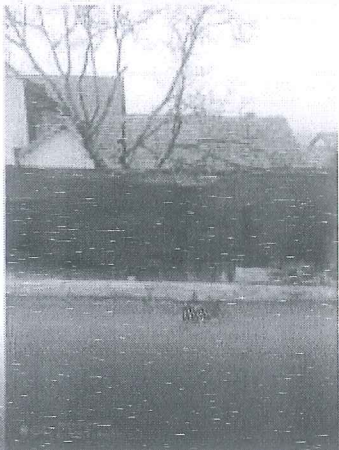
Acces auto

Teren împrejmuit

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/teren-vanzare-gruia-3153069>

Teren de vânzare în Cluj-Napoca Gruia la 210.000 €

Acasă » Cluj » Cluj Napoca » Gruia » Teren 391 m în Gruia, front 22 m, ideal construcție.



Salvează Distribuie

PRAEDIUM INVESTMENTS

Vestire anunțul pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Publicat pe: 23.07.2022 Actualizat pe: 23.07.2022

3/3 25 zile în urmă

Agentia
210.000 €

Teren 391 m în Gruia, front 22 m,
ideal construcție

Detalii

Preț / m²:	511,25 €	Deschidere stradală:	18 m
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcție

Descriere

Teren 391 m în Gruia, front 22 m, ideal construcție. Casa demolabilă din anul 1950 cu 3 camere și baie pe el. Toate utilitățile.

<https://www.remsimobiliare.ro/remis-5821216-ro-teren-%C3%AEn-cartierul-dambu-rotund-cu-autoriza?ie=construc?ie-duplex>

Teren pentru construcții de vânzare Cluj Napoca

Teren în cartierul Dambu Rotund cu autorizație de construcție duplex

Ma interesează

Adaugă la Favorite

Tipărește



Nr. vizualizări ofertă: 571



0737035887
0364736015

Catalin Borsan

departamentul rezidential

[catalin.borsan@remsimobiliare.ro](#)

ID: P6867

Care detalii despre această ofertă

Nume:

Email:

Telefon:

Mesaj:

As dori sa ma contactati
pentru oferta cu ID: P6867

☐ Sunt de acord ca datele mele sa fie prelucrate conform Politici de confidențialitate

Trimite

Preț vânzare: 280000 € +Iva

Teren de vânzare în cartierul Dambu Rotund zona strazii Corneliu Coposu având suprafața de 751 mp. Terenul deține autorizație de construcție pentru un duplex dispus pe 3 nivele: D+P+E. La demisol este un garaj pentru două mașini, camera tehnică, baie și spațiu de depozit. Parterul este compus din living, bucatărie separată, birou, o baie și o debară. La etaj sunt 3 dormitoare cu dressing și baie proprie.

Detalii generale proprietate

► Județ:	Cluj
► Localitate:	Cluj Napoca
► Cartier:	Dambu Rotund
► Tip Tranzacție:	Vânzare

Specificatii

Dotari

► Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz

Caracteristici

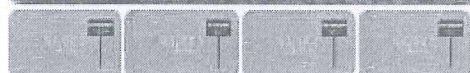
► Imobil:	Teren
► Tip Teren:	construcții
► Clasificare:	intravilan
► Suprafața utilă:	751 m²

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/gruia/teren-constructii-de-vanzare-X57Q130EI?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3411810460>

Teren intravilan pentru constructii de vanzare in Gruia, Cluj Napoca

420.000 €

[Cluj Napoca - terenuri de vanzare](#)



0364 632 874
Apelaza acum!

NAPOCA
Imobiliare

NAPOCA IMOBILIARE

Trimite mesaj

imobiliare.ro

Anunturile tale preferate
salvate **intr-un singur loc**

Descriere

Teren de vanzare in Gruia!

Va propunem spre vanzare teren, situat intr-o zona usor accesibila pentru toate punctele de interes ale orasului.

Este o parcela dreptunghiulara, in suprafata de 755 mp, cu un front generos la strada de aproximativ 33 m si inclinatie moderata.

Terenul este incadrat conform PUG Cluj Napoca in UTR IUI, ceea ce permite constructia unei case unifamilie, case cuplate sau insiruite

Dispune de o suprafata construita de aproximativ 120 mp si de toate utilitatile. Avand in vedere suprafata si regimul de inaltime, precum si a constructiei existente, recomandam aceasta proprietate pentru renovare si intabulare sau demolare si constructia de case noi.

Specificații

ID Anunț: X57Q150E1

Actualizat în 09.09.2022

Suprafață teren: 755 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 33 m

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/grigorescu/teren-construcții-de-vanzare-X1KA1309P?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3411810460>

Teren construcții 1000mp Grigorescu

350.000 €

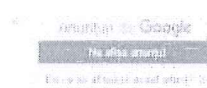
Cluj Napoca - Zona Grigorescu - Vestibular



0364 644 444
Apelăți acum


Bogdan Petru
Agent Imobiliar
Web Imobiliare

Trimite mesaj



Descriere

Va propun un teren de 1000mp in cartierul Grigorescu cu o priveliste superba asupra orasului.

Incadrarea urbanistica este ULU.

Coeficientii urbanistici sunt CUT 0,9, POT 35%.

Pe teren au fost propuse 2 case unifamiliale D+P+E, iarPUZ-ul este in lucru.

Specificații

ID Anchetă: XKAN30BP	Actualizat azi
Suprafață teren:	1000 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	35 m

UTILITĂȚI

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloc de transport
- Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

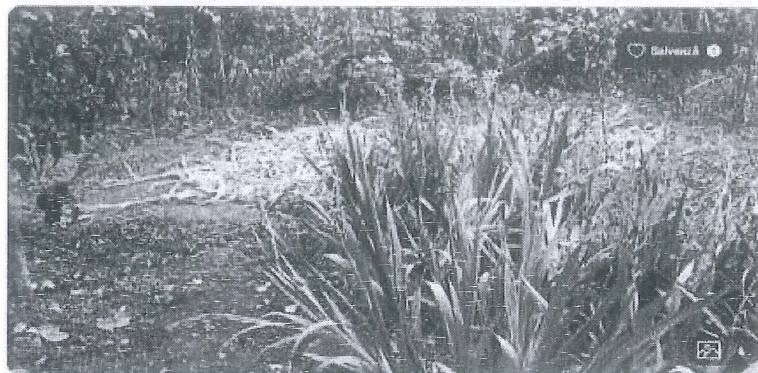
- Oportunitate de investiție
- Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/gruia/teren-construcții-de-vanzare-X7P11301T?lista=8393225&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Teren de vânzare în Gruia, 850 mp, front 22 ml, zona Parcului Cetățuia

500.000 €

Cluj-Napoca, zona Gruia - vânzare



0754 773 986
0744 125 705

Marius Rus
Agent Imobiliar
DELTA HOUSE

Trimite mesaj

MOBEXPERT
Casa ta, lumea
tuturor posibilităților

Descriere

Delta House propune spre vânzare un teren situat în Cluj-Napoca, cartier Gruia, zona Parcul Cetățuia, într-o zonă liniștită de case, având o suprafață de 850 mp și deschiderea de 22 ml la o stradă. Ideal pentru construcție casă individuală sau duplex.

Caracteristici teren: POT 35 %, COT 0.9, regim de înălțime P+E+M. Pe teren există o casă cu 4 camere, care necesită renovare, având suprafața utilă de 196 mp, un garaj de 40 mp și alte anexe.

Pretul este ușor negociabil.

Specificații

ID Anchetă: X7P11301T

Actualizat azi

Suprafață teren:	850 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front strădal:	22 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

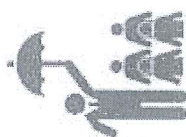
Amenajare străzi: asfaltate
Iluminat strădal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă
Acces auto
Teren împrejmuit

Support logistic

Comments on the above are invited.



ПРОСВЕЩЕНИЕ

Contact

Bala Mare	Acacia Bercu tel. 0795.130.840	Carlova	Corina Mădăru tel. 0795.139.616
Brasov	Ovidiu Vrancea tel. 0795.130.641	Galati	Dan Vincentiu tel. 0795.130.645
Buzău	Sorin Pădure tel. 0796.302.482	Iasi	Selenaşan Corina tel. 0722.307.000
Bucureşti	Kristina Morava tel. 0717.394.653 Marius Chiriac tel. 0795.942.519	Phasi	Marius Chiriac tel. 0796.502.512
Ciuj-Napoca	Marius Săfârşit tel. 0725.130.650	Ploieşti	Bogdan Florin Popescu tel. 0795.642.643
Constanţa	Costel Vălcă tel. 0796.210.632	Sibiu	Eugen Leandru tel. 0795.139.651
		Timişoara	Petrus Vălc tel. 0795.210.632

Toate locatile dispun de:

- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| <p>aportul Tâmbac</p> <p>aportul Tâmbac
 este un port de
 comerț și de
 transport maritim
 situat pe malul
 stâng al râului
 Tâmbac, în județul
 Tulcea, România.</p> | <p>regimul hidrografic</p> <p>regimul hidrografic
 este un sistem de
 distribuție a
 apei în natură
 care asigură
 funcționarea
 normală a
 ecosistemului
 hidrografic.</p> | <p>aportul Tâmbac</p> <p>aportul Tâmbac
 este un port de
 comerț și de
 transport maritim
 situat pe malul
 stâng al râului
 Tâmbac, în județul
 Tulcea, România.</p> | <p>regimul hidrografic</p> <p>regimul hidrografic
 este un sistem de
 distribuție a
 apei în natură
 care asigură
 funcționarea
 normală a
 ecosistemului
 hidrografic.</p> | <p>aportul Tâmbac</p> <p>aportul Tâmbac
 este un port de
 comerț și de
 transport maritim
 situat pe malul
 stâng al râului
 Tâmbac, în județul
 Tulcea, România.</p> | <p>regimul hidrografic</p> <p>regimul hidrografic
 este un sistem de
 distribuție a
 apei în natură
 care asigură
 funcționarea
 normală a
 ecosistemului
 hidrografic.</p> |
|---|---|---|---|---|---|