

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 130 mp. ,
identificat ca parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38,
înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și aprobarea constituirii unui drept
de servitute de trecere auto și pietonală asupra acestuia

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 130 mp., identificat ca parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra acestuia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 883234/1/23.11.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 883319/45/30/23.11.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 130 mp., identificat ca parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra acestuia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare prevederile art. 199 alin. 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 755, 756, 765, 768, 861, 862 și 1244 din Codul civil, ale art. 9 alin. 6 și 7 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 Hotărârii nr. 413/2009 (darea în folosință gratuită a spațiului cu suprafața utilă de 249,20 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, aflat în administrarea Consiliului local, în vederea desfășurării activității Direcției de Asistență Socială și Medicală, organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca), astfel cum a fost completată prin Hotărârea nr. 41/2010, adresele nr. 520916/812/22.10.2020, nr. 658674/812/23.11.2021 și nr. 685959/812/09.12.2021 ale Direcției de Asistență Socială și Medicală și Adresa S.C. Wattech Production S.R.L., înregistrată sub nr. 847089/4.11.2022;

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. (1) Se însușește Raportul de evaluare a imobilului teren în suprafață de 130 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă nr. 36-38, identificat ca parte din imobilul cu nr. cad. 261702, înscris în CF nr. 261702 Cluj-Napoca, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în folosința Direcției de Asistență Socială și Medicală, organizată ca serviciu public în subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

(2) Raportul de evaluare, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă instituirea unui drept de servitute de trecere auto și pietonală pe suprafața de 130 mp., în sarcina imobilului înscris în CF nr. 261702, nr. cad. 261702, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și în favoarea imobilului înscris în CF nr. 261703, nr. cad. 261703, proprietatea S.C. Wattech Production S.R.L., conform Anexei 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă înscrierea în cartea funciară a dreptului de servitute de trecere aprobat la alin. (1).

(3) Titularul dreptului de servitute are obligația de a efectua, pe cheltuiala sa, toate lucrările necesare amenajării, întreținerii și conservării servituții.

(4) Proprietarul fondului dominant are obligația de a nu agrava situația fondului aservit și nu poate produce prejudicii proprietarului fondului aservit prin exercitarea servituții.

Art. 3. (1) Se aprobă valoarea de 17.200 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății, reprezentând contravaloarea servituții de trecere instituită la art. 2.

(2) Plata sumei aprobate la alin. (1) va fi efectuată de către proprietarul imobilului cu nr. cad. 261703, 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. 4. Se mandatează doamna Oláh Emese, viceprimar, pentru semnarea contractului de constituire a dreptului de servitute de trecere, în forma autentică.

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: 3941 / 02.09.2022

TEREN INTRAVILAN CU CONSTRUCȚII (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.

- Septembrie 2022 -

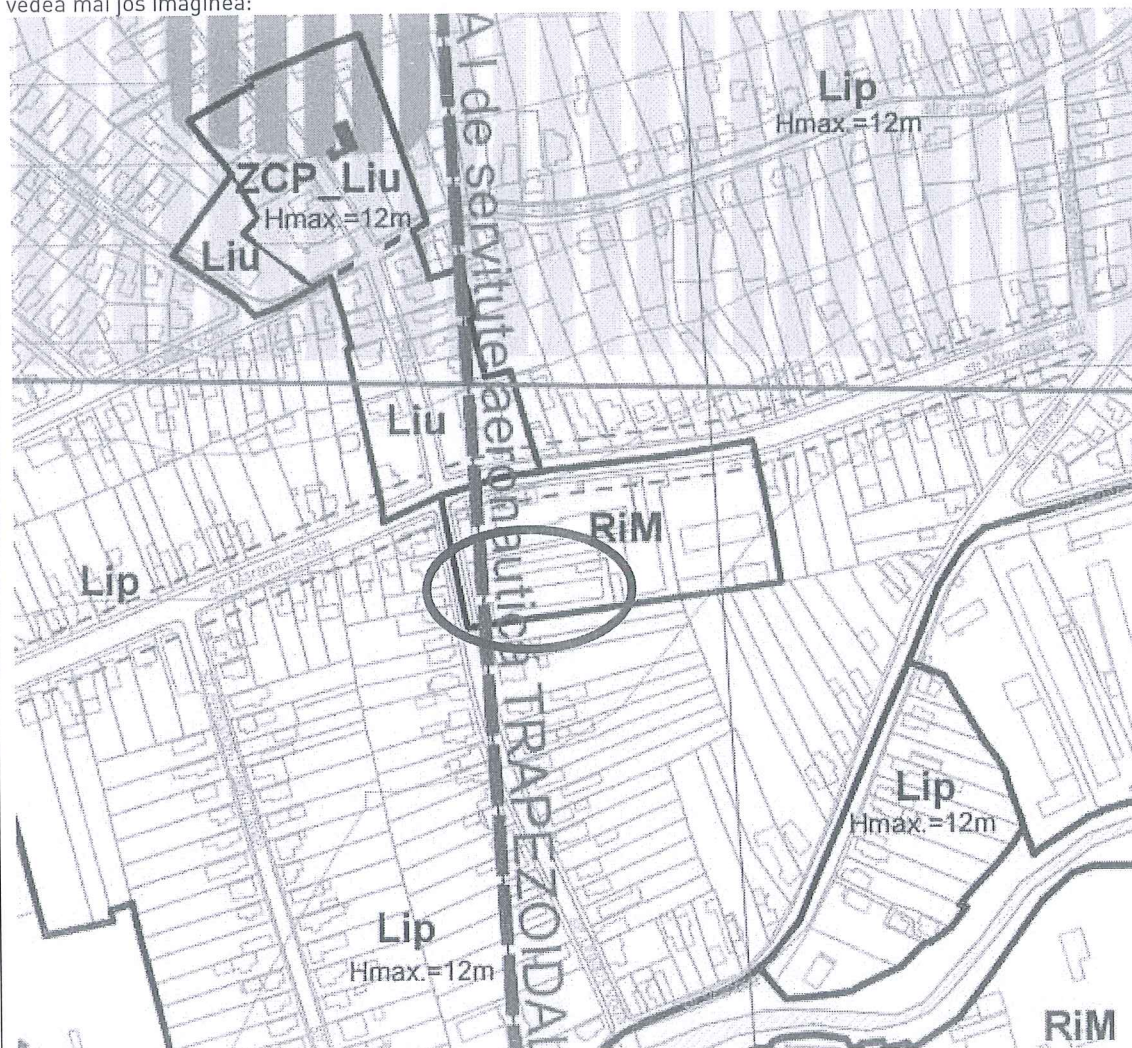


SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Numele proprietarilor	Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală 1/1
Data inspecției	17.08.2022
Data evaluării	30.08.2022
Tipul proprietății	TEREN CU CONSTRUCȚII INTRAVILAN (CURȚI CONSTRUCȚII)
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă, nr. 36-38, jud. Cluj
Descriere juridică conform CF	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu construcții cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 1.976 mp, conform extrasului CF nr. 261702 Cluj-Napoca, eliberat la data de 12.05.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă), din care, peste 130 mp este propus a se institui o servitute de trecere. Dispunerea parcelei se regăsește în anexe.

Utilizarea preconizată a amplasamentului

Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona RiM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului, a se vedea mai jos imaginea:



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

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 1731 din 28.05.2021 (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 construibil.

Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un amplasament de tip industrial.

Cea mai bună utilizare	Teren – curți construcții (structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă activități economice)
Descrierea zonei și a amplasamentului	Folosință actuală: teren și construcții industriale și edilitare corpuri C1 și C3, construcții anexa 4. Teren curți construcții cu utilizări admise: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Destinația: RiM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici. În zonă sunt amplasate preponderent construcții vechi din anii 1930-1980 dar și construcții noi. ▪ Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în cartierul Dâmbul Rotund, pe strada Dragoș Vodă, nr. 36-38, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 261702 Cluj-Napoca. ▪ Destinația: RiM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Amplasarea terenului în cartierul Dâmbul Rotund, în imediata vecinătate a autogării (Fany și Beta) și a gării, 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 Parcelarea terenului se va realiza în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici: (a) front la stradă; (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m; (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă; (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp; Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere. Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

	Conform Certificatului de urbanism cu nr. 1731 din 28.05.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), sunt următoarele utilizări admise/utilizări admise cu condiționări: Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. 1. UTILIZĂRI ADMISE Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc. Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană. Garaje publice sau private sub și suprateerane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Utilizările interzise sunt: 3. UTILIZĂRI INTERZISE Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Depozitare en gros; Depozitare de materiale refolosibile; Comerț en gros; Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente suprateerane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public; Ansambluri monofuncționale rezidențiale; Locuire de tip individual; Construcții provizorii de orice natură; Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor; Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018. Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: nu este cazul. Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un amplasament de tip industrial.
Acces:	Accesul auto și pietonal este facil, se realizează direct din str. Dragoș Vodă, nr. 36-38. Str. Dragoș Vodă, este o arteră circulată, asfaltată și sistematizată superior. Regimul juridic al drumului de acces – Str. Dragoș Vodă este drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.
Abordari evaluare:	în Abordare prin piață – metoda comparațiilor de piață (pentru suprafața de teren totală formată din teren curte și teren aferent imobilului – 1.976 mp) Tehnica extracției (pentru suprafața de teren aferentă clădirii) – 794 mp

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

Obiectiv	Valoare (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)	Abordări în evaluare
Total teren - 1.976 mp	178.20	352.000	1.714.486	Abordarea prin piață
Teren considerat aferent clădirii - 794 mp	246.44	195.670	953.051	Tehnica extracției
Total teren curte - 1182 mp	132.26	156.330	761.435	Diferența dintre valoarea rezultată pentru întreaga suprafață de teren și valoarea rezultată pentru terenul aferent clădirii
Valoare aferentă celor 130 mp pe care se dorește instituirea servitului de trecere	132.26	17.200	83.776	

VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ

$V_{justă} = 352.000$ euro, echivalent 1.714.486 lei (pentru terenul de 1.976 mp), din care:

$V_{justă}$ aferentă celor 130 mp = 17.200 euro, echivalent a 83.776 lei

Rezultat obținut în urma aplicării metodologiei prezentate mai sus

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,8707
---	--------

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 4,8707 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

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

Cu stimă,

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



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 vreoa parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind 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

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	9
1.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	9
1.3	SCOPUL EVALUĂRII	9
1.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE, IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII. IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ. 10	
1.5	TIPUL VALORII.....	12
1.6	DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI	13
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	15
1.10	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	18
1.11	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2021.....	18
1.12	DESCRIEREA RAPORTULUI	19
2	PREZENTAREA DATELOR.....	20
2.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	20
2.2	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	21
2.3	INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT	25
2.4	DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE	30
2.5	ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE.....	30
3	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	31
3.1	GENERALITĂȚI	31
3.2	DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIEȚEI SPECIFICE	36
3.3	CEREREA. OFERTA COMPETITIVĂ. ECHILIBRUL PIEȚEI.....	37
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	42
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	42
4.2	EVALUAREA TERENULUI	43
4.3	OPINIA EVALUATORULUI	54
5	ANEXE.....	55

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 justă pentru terenul aferent servituții de trecere în suprafață de 130 mp propusă a se institui pe acest teren. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

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

În cadrul raportului s-a evaluat dreptul de proprietate al proprietarului: Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală 1/1, drept de proprietate prin lege, asupra proprietății imobiliare analizate. 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
33247 / 18/03/2010 Act Administrativ nr. 341, din 07/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUN CLUJ NAPOCA (sentința civilă nr. 570/26-01-1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ, dos nr. 11618/1961; act administrativ nr. 446/06-10-2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, înscris sub semnatura privată nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCP CJ NP;; act administrativ nr. 413/08-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN. CLUJ); Se înființează cartea funciara 261702 a imobilului cu numărul cadastral 261702/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 256812 înscris în cartea funciara 24517 (identificator electronic 256812); Sentința Civilă nr. 570, din 26/01/1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ (dos nr. 11618/1961); B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEL. 111/1951, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	AL, AL.1, AL.3, AL.4
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, domeniul public, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, înscrisa prin încheierea nr. 1042 din 05-MAR-62; Act Administrativ nr. 446, din 06/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA (înscris sub semnatura privată nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCP CJ NP.); B3 --se actualizează datele imobilului prin atribuirea de nr. cad. 256812,256812-C1,256812-C2,256812-C3 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, înscrisa prin încheierea nr. 114115 din 30-OCT-09;	AL, AL.1, AL.3, AL.4

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu construcții cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață totală de 1.976 mp, conform Extrasului de CF nr. 261702 Cluj-Napoca, nr.cad:261702, eliberat la data de 12.05.2021 avut la dispoziție, din care peste 130 mp se va institui servitute de trecere (dispunerea acestuia se regăsește în anexa).



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261702 Cluj-Napoca

Nr. cerere	105817
Ziua	12
Luna	05
Anul	2021
Cuadrant	10010370586



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	261702	1.976	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	261702-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:446 mp: CASA DIN CARAMIDA CU 2 ATELIERE, 2 MAGAZII, 1 CAMERA
A1.3	261702-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:335 mp: CASA DIN CARAMIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
A1.4	261702-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragos Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construita la sol:13 mp: CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPENDINTE

Conform extrasului CF proprietatea prezintă sarcini.

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
33247 / 18/03/2010	
Act Administrativ nr. 413, din 08/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN. CLUJ;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 83/778	Al. A1.1, A1.3, A1.4
1) DIRECTIA DE ASISTENȚA SOCIALĂ ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC ÎN SUBORDINEA CONSILIULUI LOACL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	

Carte Funciară Nr. 261702 Comuna/Oraș/Municipiul: Cluj-Napoca

Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
46278 / 20/04/2010	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 256812/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 109409 din 21-OCT-09;	
Act Administrativ nr. 41, din 16/02/2010 emis de CONS LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA drept de folosință gratuită asupra terenului în suprafață de 594 mp, dobândit prin Lege, cota actuala 297/988	A1
1) DIRECTIA DE ASISTENȚA SOCIALĂ ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC ÎN SUBORDINEA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	

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 – Cadru 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 reghisită în documentele legale coincide cu cea reală, constatată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, a proprietății imobiliare analizate, la 30.08.2022 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în Septembrie 2022, 02.09.2022 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 – 4,8707 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 carte funciară nr. 261702 Cluj-Napoca;
 - o Plan de situație cu propunerea de instituire a servituti;
 - o Certificat de Urbanism nr. 1731/28.05.202.
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
 - o Caracteristici fizice
 - o Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală
 - o Istoricul utilizării proprietății

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)

- o Funcționalitatea proprietății
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
 - o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a 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 CF nr. 261702 Cluj-Napoca, eliberat la data de 12.05.2021 în care este înscrisă suprafața terenului de 1.976 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 și ipoteze speciale

Ipoteze generale

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

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

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatari 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.

Prezența 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

- ✓ La solicitarea clientului s-a estimat valoarea justă a suprafeței de 130 mp de teren din suprafața totală de 1.976 mp, înscrisă în CF nr. 261702 Cluj-Napoca.
- ✓ Am avut la dispoziție un extras CF nr. 261702 Cluj-Napoca din 12.05.2021, Certificatul de Urbanism nr. 1731 din 28.05.2021 și Plan de situație cu propunerea de însuțire a servituții. Evaluarea s-a realizat în baza documentelor menționate anterior, considerate parte integrantă a prezentului raport
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea nu este grevată de sarcini (juridice și/sau contractuale).
- ✓ Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un amplasament de tip industrial.
- ✓ Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentanții proprietarului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- ✓ Terenul este împrejmuit, reprezentând teren curți construcții pe care se regăsesc construcții de tip industriale. Delimitarea terenului se poate observa în planul anexat.

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 Declararea 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 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”;

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-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.

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 cu construcții cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o bucată de 130 mp, peste care se dorește instituirea unei servituți de trecere, a unei parcele de teren, construită, în suprafață totală de 1.976 mp, conform extrasului CF nr. 261702 Cluj-Napoca, eliberat la data de 12.05.2021, avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexele).

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261702 Cluj-Napoca

Nr. carte	105617
Zona	12
Lot	05
Anul	2021

Cad. verificare
100104/20485

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Vodă, Nr. 36-38, Jud. Cluj

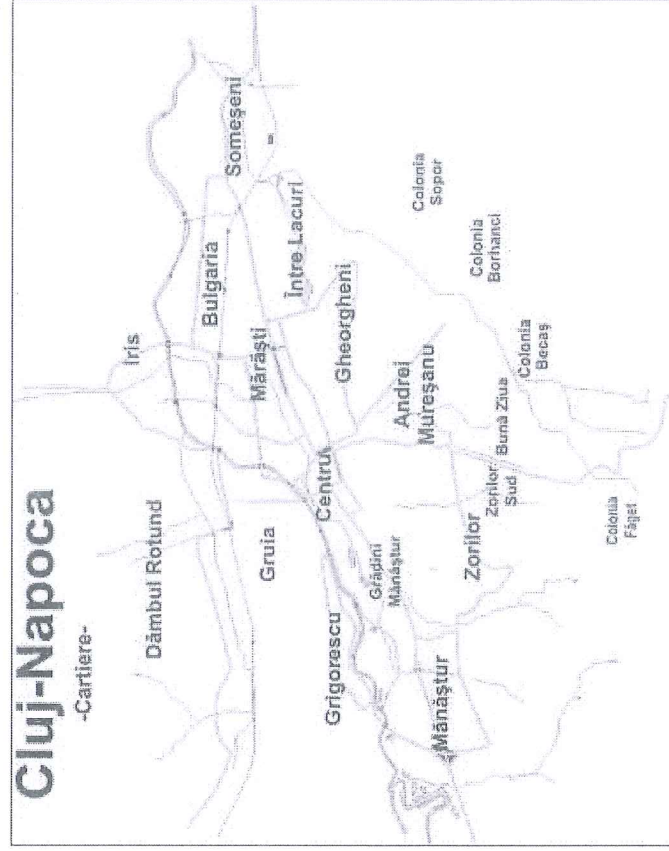
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	261702	1.976	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	261702-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Vodă, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la sol 426 mp. CASA DIN CĂRANIDA CU 2 ATELIERE, 2 MAGAZII, 1 CAMERĂ
A1.3	261702-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Vodă, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la sol 335 mp. CASA DIN CĂRANIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINĂ, 1 SALĂ, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
A1.4	261702-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Vodă, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. construită la sol 13 mp. CASA DIN CĂRANIDA CU 1 SALĂ DEPENDINTE

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 situat în top trei câștiguri salariale, salariul mediu net depășește 2200 de lei.
- Sectoarele economice dominante în municipiul Cluj-Napoca sunt reprezentate de Comerț și Servicii. Astfel sectorul Comerț ocupă primul loc în topul entităților economice clujene ca pondere a cifrei de afaceri și locul doi ca pondere a numărului de companii. Sectorul Servicii ocupă locul doi în funcție de ponderea cifrei de afaceri și primul loc în funcție de ponderea numărului de companii. Această pondere se datorează în principal fluxului masiv de investiții autohtone și străine din municipiul Cluj-Napoca în ultimii zece ani în 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-Sânnicoară, zona industrială Baciș și parcul industrial Tetrarom I. Pe lângă zonele menționate mai regăsim Parcurile Industriale Tetrarom II (ce găzduiește compania americană Emerson) și Tetrarom 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 – Gîlău 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 cafele, 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.

Terenul analizat în cadrul acestui raport se află în cartierul Dragoș Vodă, pe strada Dragoș Vodă, nr. 36-38, în imediata vecinătate a gării.

Destinația zonei: Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului – conform Certificatului de Urbanism nr. 1731 din 28.05.2021

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren și construcții industriale și edificii corpori C1 și C3, construcții anexa C4.

Destinația: RIM, ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA - ZONA MIXTA.

RIM

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc., desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (prezinalete) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

În conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.

În zonă sunt amplasate preponderent construcții vechi din anii 1930-1980 dar și construcții noi.

- Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în cartierul Dâmbul Rotund, pe strada Dragoș Vodă, nr. 36-38, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 261702 Cluj-Napoca.
- Destinația: RIM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Amplasarea terenului în cartierul Dâmbul Rotund, în imediata vecinătate a autogării (Fany și Beta) și a gării, 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
Parcelarea terenului se va realiza în cadrul P.U.Z. Terenul urban se va organiza după principiul ecartului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării ecartului, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă;
 - (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
 - (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
 - (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;
- Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.
Pentru cvartelele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 1731 din 28.05.2021 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), sunt următoarele utilizări admise/utilizări admise cu condiționări:

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

1. UTILIZĂRI ADMISE
Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1).

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.
Conversația funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Utilizările interzise sunt:

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente suprapan independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Construcții provizorii de orice natură;

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile

publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea în funcție de situația juridică la data evaluării – fiind un amplasament de tip industrial.

2.3 Informații despre amplasament

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



Raport evaluare teren cu construcții [curți construcții]

Amplasamentul evaluat este format dintr-o parcelă de teren de 1.976 mp, din care peste 130 mp se va institui servitute de trecere, a cărei descriere juridică a fost prezentată în capitolul 2.1.

Bilanțul suprafețelor luate în calcul:

Suprafață totală teren [mp] din care:	1.976
Suprafață curte	1.182
Suprafață considerată aferentă clădirii [mp]	794

Notă:

- Suprafețele totale aferentă terenului și clădirilor au fost preluate din extrasul de carte funciară pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă.

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 261702 Cluj-Napoca

Nr. carte 105017
Zona 12
Luna 05
Anul 2021

Căd. veltcare
101104121010

A. Partea I, Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
Al	261702	1.976	

Construcții

Crt	Nr. cadastral	Adresa	Observații / Referințe
Al.1	261702-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. Construcția la 201346 mp. CASA DIN CARAMEA CU 2 ETAJE, 2 MAGAZII, 1 CĂMERA
Al.3	261702-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. Construcția la 201315 mp. CASA DIN CARAMEA CU 1 LOCAL PENTRU MASINĂ, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
Al.4	261702-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Voda, Nr. 36-38, Jud. Cluj	S. Construcția la 201313 mp. CASA DIN CARAMEA CU 1 SALA DEPENDINTE

Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

- ✓ acces direct din Str. Dragoș Vodă, drum public, asfaltat;
- ✓ bransamente la utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu, internet);
- ✓ terenul este împrejmuit;
- ✓ suprafață adecvată utilizării curente;
- ✓ formă dreptunghiulară;
- ✓ topografie plană,
- ✓ condiții de fundare normale;
- ✓ fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren);
- ✓ Conform PUG amplasamentul analizat este situat în RIM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului;
- ✓ Restricții legale: parcele comune POT=60%, CUT=2,8.

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.

Aspecte generale

Stocul modern de spații industriale din România a ajuns în primul semestru la 5,9 milioane mp, cu aproximativ 0,5 milioane mp în construcție și 44% din suprafața în construcție deja preînchiriată, conform raportului Romania Industrial Destinations, lansat de CBRE România. Cu un stoc de aproximativ 3 milioane mp, București, Ilfov și localitățile din proximitate reprezintă regiunea cu cel mai mare volum de dezvoltări noi. Peste 181.000 mp sunt în prezent în fază de construcție și aproape 40% dintre această suprafață fiind deja preînchiriată. Capitala, cel mai mare hub industrial din țară, are numeroase spații de calitate ridicată, circa 90% din stocul modern fiind de clasa A. De asemenea, în ceea ce privește clădirile relativ noi, 60% din suprafața totală a stocului a fost livrată între 2015 și 2022.

Regiunea Vest/Nord-Vest este al doilea cel mai atractiv areal din România pentru noi dezvoltări, cu un stoc de 1,26 milioane mp. 60% din suprafața în construcție este preînchiriată, reprezentând cel mai mare procent din România. Cu 78% respectiv 70% din suprafața deja contractată, Cluj urmat de Timiș sunt județele lider. Cluj-Napoca și Timișoara sunt cele mai atractive orașe regionale de pe piața spațiilor industriale, găzduind dezvoltatori și chiriași de

calibru internațional. Fiind un centru logistic regional cu istoric, 89% din stocul modern din regiunea Vest/Nord-Vest este clasa A. Pe a treia poziție în acest clasament, înregistrând un stoc de 920.800 mp și 43% din suprafață preînchiriată, se situează regiunea Sud. Prahova este județul lider în ceea ce privește stocul modern (370.000 mp). Cu peste 95% din stocul modern încadrat în clasa A, această regiune are numeroase puncte forte, cum ar fi disponibilitatea terenurilor pentru dezvoltare, forța de muncă rentabilă și infrastructură bună, precum și conectivitate cu Capitala și granițele regionale de la sud și est. Pe următoarele locuri se află regiunea Centrală, cu 636.000 mp, jumătate din suprafață fiind în județul Brașov, și regiunea Est/Nord-Est cu aproape 117.000 mp. 2022 este încă un an excelent pentru piața de spații industriale din România, având în vedere nivelul ridicat de suprafețe preînchiriate în aproape toate regiunile țării, cu un procent semnificativ de absorbție mai ales în regiunile Vest și Centru.

”Observăm că cererea crescută de spații industriale se menține, cel puțin în aceste două regiuni, fiind o tendință reprezentativă a ultimilor ani”, explică Victor Răchită, Head of Industrial & Logistics la CBRE România. ”Când ne uităm la dezvoltarea de spații industriale, este important de observat că focusul dezvoltatorilor este și pe regiunile de est și nord-est, nu doar pe București și vestul țării, așa cum eram obișnuiți, tendință care va deveni și mai vizibilă în următoarea perioadă. De asemenea, companiile chiriașe au devenit mai selective în ceea ce privește spațiul de care au nevoie, în timp ce dezvoltatorii își exprimă interesul pentru proiectele de tip built-to-suit și built-to-own. Nu în ultimul rând, certificarea verde este unul dintre subiectele fierbinți, care îi preocupă pe toți în această perioadă. Atât dezvoltatorii, cât și chiriașii sunt din ce în ce mai interesați de spațiile industriale și proiectele viitoare care îndeplinesc cerințele ESG”, a sumarizat tendințele pieței Daniela Gavril, Head of Research, CBRE Romania. Companiile devin din ce în ce mai interesate de spațiile industriale care sunt conforme cu indicatorii și procese ESG, în condițiile în care 38% din stocul industrial modern al României a fost livrat înainte de 2013. Modernizarea spațiilor a devenit o tendință printre proprietarii industriali care doresc să se mențină competitivi pe o piață acerbă.¹

Stocul de spații moderne de retail va aduce anul acesta la aproximativ 4,2 milioane mp în 2022, incluzând cei 140.000 mp care vor fi livrați până la sfârșitul anului, potrivit unui raport, lansat de CBRE România. Cu 165.800 mp în construcție, peste 60% din stocul total de retail este dispus în cele mai mari orașe regionale, iar o parte semnificativă din acesta este dedicat parcurilor de retail. Suplimentar, 180.000 mp sunt planificați să fie adăugați la stocul modern de retail existent în toată țara datorită creșterii cererii. Raportul CBRE arată că, în funcție de suprafața aflată în dezvoltare, Bucureștiul este cel mai important oraș, cu 66.222 mp în construcție, ceea ce reprezintă 40% din suprafața totală în construcție. Urmează Craiova, cu aproape 60.000 mp în construcție, urmată de Timișoara (21.400 mp) și Iași (13.300 mp).

În ceea ce privește spațiul de retail planificat, Iașul conduce clasamentul, cu aproximativ 57.000 mp, urmat de Cluj-Napoca (55.000 mp), București (aproximativ 34.000 mp), Craiova (23.000 mp) și Brașov (11.600 mp). Parcurile de retail reprezintă aproape 36% din stocul total de retail din România, care este 4 mil. mp în prezent. România are potențialul de a atrage și alte mari branduri internaționale în viitorul apropiat. Deși industria de e-commerce înregistrează creșteri de la an la an, aceasta este încă în curs de dezvoltare în România, doar 10% din retail fiind online. Companiile continuă să-și concentreze afacerile pe centre comerciale sau parcuri de retail, deschizând în continuare magazine fizice. De asemenea, românii au un apetit uriaș pentru

¹ <https://www.arenaconstruct.ro/spatii-industriale-cel-mai-mare-volum-de-dezvoltari-noi-este-in-bucuresti-si-ilfov/>

modă, ceea ce plasează țara noastră pe lista retailerilor care vor să-și extindă afacerea la nivel regional. Nu este deloc întâmplător faptul că 14 branduri noi importante, cum ar fi Primark, JD Sports, Foot Locker, Tedi, Bath & Body Works, Cyberjump sau Poke House au intrat pe piața românească în acest an. Aproximativ 70% din stocul de retail actual este construit înainte de 2013 și doar 500.000 mp au fost recondiționați în ultimii doi ani, dar procentul stocurilor recondiționate va crește având în vedere că atât dezvoltatorii, cât și chiriașii sunt interesați să îndeplinească cerințele ESG.²

În Cluj se lucrează la aproximativ 30 de proiecte industriale și logistice, județul fiind pe locul 4, la egalitate cu Brașovul, într-un clasament al numărului de investiții, conform datelor monitorizare de consultanți de la IBC Focus.

Aproximativ 650 de proiecte industriale și de depozitare, în valoare de peste 4 miliarde de lei, sunt în diverse stadii de pregătire sau lucrări, conform datelor IBC Focus, companie de consultanță care monitorizează șantiere. Cele mai multe sunt în stadii incipiente, de proiect. În topul județelor cu cele mai multe proiecte rămâne Bihorul, situat la graniță și cu investiții în infrastructură, transmite Economedia.ro.

Mai precis, în luna mai au fost identificate 652 proiecte industriale, în scădere cu 14,8% comparativ cu luna precedentă, conform datelor centralizate prin platforma Victa. Cumulat, suprafața acestora este de 2 milioane de metri pătrați, iar valoarea investițiilor se ridică la suma estimată de 4,11 miliarde de lei.

Bihorul se menține în topul județelor cu cele mai multe proiecte, cumulând un total de 45 investiții industriale, se arată în sinteza publicată pe platforma proprie, Infohale.ro. De asemenea, un număr însemnat de proiecte a fost identificat și în județe precum Ilfov (45 proiecte), Timiș (33 proiecte), Cluj (30 proiecte) sau Brașov (30 proiecte). Suprafața totală a acestor proiecte ar fi la Cluj de 115.291 mp.

Sectorul industrial a fost cel mai dinamic segment al pieței imobiliare din România în perioada pandemiei, în linie cu trendul înregistrat la nivel european și chiar mondial.

Cererea susținută de astfel de spații îi impulsionează pe dezvoltatori să continue să caute oportunități de extindere a portofoliului în locații neacoperite încă și care sunt pe harta chiriașilor, pentru a deservi cât mai bine toate zonele țării. În acest context, cererea de terenuri pentru proiecte logistice și industriale rămâne ridicată însă, pe fondul creșterii costului construcțiilor, sunt tranzacționate loturile disponibile la prețuri care fac fezabilă o investiție de acest fel.

Cel mai mult sunt cerute terenuri în zona adiacentă Bucureștiului, în Ilfov, Iași, Timișoara, Cluj, dar și în orașe terțiare precum Galați, Brăila, Buzău. Suprafață minimă este de 8-10 hectare, prețurile variind între 25 și 45 euro/mp.

Ideal ar fi ca aceste terenuri să fie conectate la utilități, însă nu se întâmplă tot timpul acest lucru, dezvoltatorii fiind nevoiți să investească suplimentar pentru racordarea la rețele.

² <https://www.arenaconstruct.ro/pana-la-sfarsitul-anului-vor-fi-livrati-140-000-mp-spatii-moderne-de-retail/>

Având în vedere creșterea explozivă a sectorului logistic și industrial, în ultimii doi ani au crescut considerabil și prețurile terenurilor pentru această destinație, majoritatea proprietarilor de astfel de terenuri fiind conștienți de cererea existentă pe acest segment.

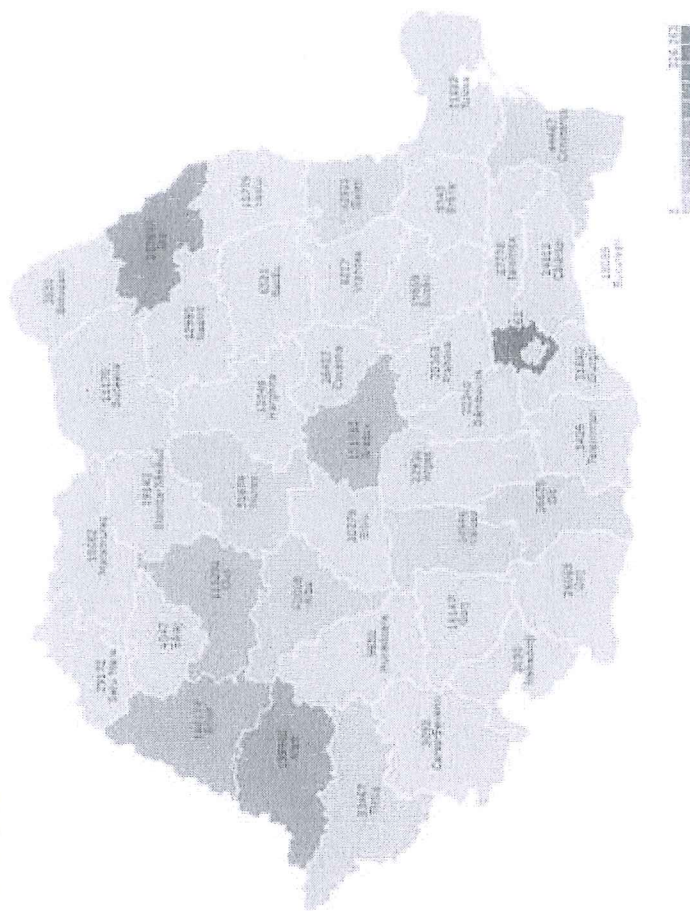
Astfel, dacă până în 2020 rareori auzeam de prețuri de peste 30 euro/mp, în prezent cele mai multe dintre proprietățile de vânzare au prețuri de peste 40 euro/mp, unele dintre ele depășind chiar și 60 euro/mp.

Situația are un impact negativ asupra volumului tranzacțiilor deoarece este din ce în ce mai greu ca aceste proiecte să fie fezabile ținând cont că pe lângă creșterea prețurilor terenurilor, piața se confruntă și cu o majorare cu peste 30% a prețurilor materialelor de construcție.³

³ <https://www.arenaconstruct.ro/cererea-de-terenuri-pentru-proiecte-logistice-si-industriale-ramane-ridicata/>



Distribuția suprafeței vânturilor pe județe



Sursa: <https://actualdecluj.ro/30-de-proiecte-industriale-si-logistice-la-cluj-judetul-e-pe-locul-4-in-clasamentul-national/> ⁴

⁴ <https://actualdecluj.ro/30-de-proiecte-industriale-si-logistice-la-cluj-judetul-e-pe-locul-4-in-clasamentul-national/>

3.2 Definierea și identificarea pieței specifice

Întrucât nu există în piață oferte de terenuri „curte”, valoarea terenului curte a fost estimată prin diferența dintre valoare de piață a terenului întregii proprietăți (teren în suprafață de 1.976 mp) estimat prin abordarea prin piață și valoarea parcelei de teren aferentă construcției, estimată prin tehnica extracției. Astfel piața specifică proprietății analizate este cea a terenurilor intravilane construite din zone similare (abordarea prin piață) și cea a proprietăților compuse din „Teren + hală” care dispun de teren cu un POT (procent de ocupare al terenului) similar (tehnica extracției).

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atributelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin 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 (pentru parcela întreagă de 1.976 mp), situate în zone similare de la nivelul mun. loc. Cluj - Napoca, jud. Cluj.

Proprietatea subiect este amplasată în cartierul Dâmbul Rotund, pe str. Dragoș Vodă, nr. 36-38.

RiM – Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Amplasarea terenului în cartierul Dâmbul Rotund, în imediata vecinătate a autogării (Fany și Beta) și a gării, zonă în dezvoltare.

- ☐ 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 industrial, oraș cu economie activă, teren destinație curți construcții, formă asimilabilă dreptunghiulară;
- ✓ Aria imobiliară: urbană – zona periferice 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 vine pe partea de spații de producție, distribuție respectiv logistică dar și retailerii reprezintă un important segment la nivelul pieței, deschiderea de noi magazine determinând și nevoia de spații de depozitare.

În perioada următoare nu se întrevăde o revenire a pieței spațiilor industriale, ci mai degrabă se vor menține prețurile și nivelul chirilor actuale. Cererea se manifestă mai ales la închiriere și mai puțin la vânzare.

Din punct de vedere al calității spațiile de depozitare se clasifică în:

- ✓ spații de clasa A (cu toate facilitățile),
- ✓ spații de clasa B (clădiri mai vechi, reamenajate și recondiționate, situate în oraș sau în zonele limitrofe, sau clădiri noi construite pe sol fără facilități de încărcare/descărcare),
- ✓ spații de depozitare clasa C (structuri deja existente, fără îmbunătățiri, însă cu facilități normale – gaz, apă, canalizare, curent electric trifazat),
- ✓ spații de depozitare clasa D (amplasate pe drumurile naționale sau în zone din vecinătatea municipiului, cu grad ridicat de uzură, fără îmbunătățiri sau facilități).

Micii întreprinzători doresc să închirieze spații tot mai mici de clasa B, C și D situate în clădiri mai vechi, cu sau fără îmbunătățiri, situate în oraș sau în zonele limitrofe.

În perioada următoare se întrevăde o creștere a pieței spațiilor industriale. Cererea se manifestă mai ales la închiriere și mai puțin la vânzare.

Clujul este un hub foarte important din punct de vedere logistic, iar poziția geografică îl face foarte atractiv. Forța de muncă foarte bine calificată este un alt avantaj, iar un element diferențiator al Clujului este dat de relief, care limitează dezvoltarea unor noi zone și, astfel, crearea unei potențiale concurențe. Din acest motiv, prețurile din zona Cluj sunt la un nivel foarte ridicat, iar dezvoltatorii de parcuri logistice analizează cu atenție o investiție aici, unde prețurile terenurilor depășesc 40 euro/mp. Acesta este și motivul pentru care Florești, Apahida și Jucu sunt printre cele mai atractive și căutate zone din vecinătatea

Ciujului, iar faptul că deja dezvoltatori consacrați, precum CTP sau WDP, au dezvoltat parcuri logistice aici, au făcut ca interesul în aceste zone să fie foarte ridicat.⁵

Cele mai căutate terenuri sunt cele aflate în zonele cu acces rapid către infrastructura rutieră, zonele prevăzute în planurile urbanistice generale (PUG) cu destinație logistică sau industrială. Sunt dezvoltatori care caută foste platforme industriale pentru a le converti în parcuri industriale moderne. Orașele secundare sunt în principal huburi logistice de tip <<pick-up point>>, astfel că cel mai important criteriu îl reprezintă infrastructura rutieră, iar dezvoltatorii vor dori să achiziționeze un teren aflat la ieșirea din oraș, dar cu acces direct în drumul expres sau autostradă.⁶

Comaniile chiriașe au devenit mai selective în ceea ce privește spațiul de care au nevoie, în timp ce dezvoltatorii își exprimă interesul pentru proiectele de tip built-to-suit și built-to-own. Nu în ultimul rând, certificarea verde este unul dintre subiectele fierbinți, care îi preocupă pe toți în această perioadă. Atât dezvoltatorii, cât și chiriașii sunt din ce în ce mai interesați de spațiile industriale și proiectele viitoare care îndeplinesc cerințele ESG⁷, a sumarizat tendințele pieței Daniela Gavril, Head of Research, CBRE Romania.

Comaniile devin din ce în ce mai interesate de spațiile industriale care sunt conforme cu indicatori și procese ESG, în condițiile în care 38% din stocul industrial modern al României a fost livrat înainte de 2013. Modernizarea spațiilor a devenit o tendință printre proprietarii industriali care doresc să se mențină competitivi pe o piață acerbă.⁷

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

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea";
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu;
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

⁵ <https://www.ziucargo.ro/logistica2/cluj-napoca-are-cele-mai-scurpe-terenuri-pentru-dezvoltari-industriale-157296.html/>

⁶ idem

⁷ <https://www.arenaconstruct.ro/spatii-industriale-cel-mai-mare-volum-de-dezvoltari-noi-este-in-bucuresti-si-ilfov/>

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

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

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. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general: cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil); volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat); costurile de construcție și dezvoltare; proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite); ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași; cauzele și numărul locurilor neocupate; conversia spre utilizări alternative; condițiile și circumstanțele economice speciale; disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție; impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

Locațiile importante, unde se concentrează majoritatea ofertelor pentru spații industriale sunt cele consacrate: partea de est a orașului (zona Someșeni, Zona Iris (B-dul Muncii), P-ța 1 Mai și Apahida-Sănnicoară), precum și zona de vest, reprezentată de 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 (punctul de desfacere pentru companiile De'Longhi și Bosch) dezvoltate și administrate de Consiliul Județean Cluj; la care se adaugă zona Florești – Gilau ce reprezintă un punct de interes pentru micii întreprinzători datorită nivelului scăzut al chiriilor.

Piața de logistică și industrială de la nivelul municipiului Cluj-Napoca a avut anul acesta o ușoară creștere față de anii anteriori. Mutările, relocările și închirierile de spații noi au fost mai active pe anumite segmente și zone, în rest, trendul principal pe piața de spații industriale fiind reprezentat de renegocierile de contracte pentru locațiile existente.

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar.

Pe baza informațiilor de piață cunoscute, putem spune:

- în aria de piață definită, proprietățile similare cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie (construcții);
- există teren liber, dar nu pentru utilizare industrială;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mic.

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similar calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie – predomină construcțiile vechi industriale;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mic;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mediu;
- există tendința de conversie spre utilizări alternative.

Conform informațiilor avute de la dispoziție marja de negociere în cazul acestor proprietăți variază între 10% - 20%, în funcție de avantajele de care dispun.

Ofertele pentru terenuri din zonele industriale variază în funcție de localizare, dimensiune, restricțiile de utilizare, 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 specifice, s-a constatat o plajă a prețurilor ce variază între 100 euro/mp și 150 euro/mp pentru terenuri cuprinse între 1.800 -10.000 mp. Plaja superioară a intervalului este specifică proprietăților ce dispun de acces auto facil, utilități precum cele amintite mai sus la limita proprietății, formă regulată (ce oferă posibilitatea dezvoltării unor amplasamente la standarde de eficiență ridicată. Facem referire aici la terenurile ce prin dezvoltarea lor nu prezintă parcele în surplus).

Conform informațiilor avute de la dispoziție marja de negociere în cazul acestor proprietăți variază între 10% - 15%, în funcție 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 CURTE	Prețuri de tranzacționare (eur/mp)
	110-150
TEREN LIBER CONSTRUIBIL	
150-200	

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

Aceste criterii trebuie să urmeze cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

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

4.2 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, 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 calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

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

Abordarea prin piață – Comparația directă (TEREN AFERENT ÎNTREG AMPLASAMENT)

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.

Grila de comparații este următoarea:

UNITATE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare proprietate	Loc. Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă, nr. 36-38, jud Cluj	Loc. Cluj-Napoca, strada Călea Dezmirului	Loc. Sânnicoadă, lângă Mazda-ATP Motors	Cluj-Napoca, Călea Turzii - zona Eco Garden Center
Suprafața [mp]	1.976	3.165	7.486	7.148
PREȚ VÂNZARE EUR		416.000	1.497.200	1.500.000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 131.44	€ 200.00	€ 209.85
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		ofertă	ofertă	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Ajustare totală		-13.14	-20.00	-20.98
Pret de vânzare ajustat		118.30	180.00	188.87
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	El - POT 60%, CUT 1,2	similar	similar	similar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)

UNITATE DE COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 118.30	€ 180.00	€ 188.87
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Cluj-Napoca, str. Dragoș Vodă, nr. 36-38, jud Cluj	Loc. Cluj-Napoca, strada Calea Dezmirului	Loc. Sănnicoară, lângă Mazda-ATP Motors	Cluj-Napoca, Calea Turzii - zona Eco Garden Center
Ajustare unitară sau procentuală		30%	-10%	-15%
Ajustare totală		€ 35.49	-€ 18.00	-€ 28.33
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 153.79	€ 162.00	€ 160.54
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	1,976	3,165	7,486	7,148
Ajustare unitară sau procentuală		10.00%	20%	20%
Ajustare totală		€ 15.38	€ 32.40	€ 32.11
Forma, raport dimensiuni, front la strada	dreptunghiulară, 1/1.95, 31.8	neregulată, 1/2.19, 38	regulată, 1/0.54, 118	regulată, 1/2.64, 52
Ajustare unitară sau procentuală		5%	-10%	0%
Ajustare totală		€ 7.69	-€ 16.20	€ 0.00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0.0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 177	€ 178	€ 193
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 176.85	€ 178.20	€ 192.65
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	mixtă	industrială	mixtă	mixtă
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0.0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 176.85	€ 178.20	€ 192.65

42

Raport evaluare teren cu construcții [curți construcții]

UNITATE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	industrială	industrială	industrială	industrial/comercial
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	-5.0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	-€ 9.63
Preț ajustat [Eur/mp]		€ 176.85	€ 178.20	€ 183.01
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 58.56	-€ 1.80	-€ 5.85
	(procentual)	50%	-2%	-5%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 58.56	€ 66.60	€ 70.07
	(procentual)	49.50%	37.00%	37.10%
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.				
	1.976	mp		
	€ 178.20	euro/mp		
	352,000	euro		
	1,714,486	RON		
	4.8707	Curs valutar		
	30/08/2022	Data evaluării		

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei: Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%, pentru oferta, ținându-se cont de disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate;
- Pentru dreptul de proprietate transmis: Nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: Nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind de dată recentă.
- Pentru localizare: Comparabila A s-a ajustat pozitiv cu pentru localizare în zonă mai puțin favorabilă față de proprietatea subiect, diferență recunoscută de piața specifică. Comparabilele B și C s-au ajustat negativ cu 10%, respectiv 15% pentru localizare în zone mai favorabilă față de proprietatea subiect, diferență recunoscută de piața specifică.

- Caracteristici fizice - mărime (dimensiune): Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv deoarece dispun de suprafețe mai mari decât suprafața subiectului evaluat (parcelele de teren de dimensiuni mari se tranzacționează pe piața specifică la valori unitare mai mici decât parcelele de teren de dimensiuni mai mici);
- Caracteristici fizice - Formă, raport dimensiuni, front la strada:
 - Comparabila A a fost ajustată pozitiv deoarece dispune de o formă neregulată, cotată mai slab pe piața specifică față de forma subiectului evaluat, care este regulată - dreptunghiulară;
 - Comparabila B a fost ajustată negativ cu 10% deoarece dispune de un front stradal mult mai mare decât cel al subiectului evaluat;
 - Comparabila C nu a suferit ajustări;
- Caracteristici fizice - topografie: Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având topografie plană;
- Utilități disponibile: Nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea: Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai bună utilizare : Comparabila C a fost ajustată negativ cu 5% deoarece are și un potențial comercial;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei B deoarece terenul 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 este de 352.000 EURO (1.714.486 RON).

Metodologia:

- s-a luat din piață o proprietate imobiliară compusă din "Teren + hală" cu POT-ul cât mai mare;
- acesta a fost ajustată pentru ofertă (marja de negociere fiind de 10% - discuții purtate cu ofertanți de proprietăți similare din zona studiată)
- s-a estimat costul de înlocuire net al construcției, a se vedea mai jos:

CLĂDIRI INDUSTRIALE									
Denumire și adresă obiectiv:		Bulevardul Muncii							
Data evaluării:		30/08/2022							
Suprafața construită la sol		Sc (mp) = 385.0							
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 770.0							
Suprafață teren		385.0 mp							

Specificatie	Categorie	Sc		Scd		CIB/ Val. unitara teren	CIB	VARSTA	DUVT	UZF		UZF		Uzura fizica nerecuperabil a	Depreciere functionala		Valoare ramasa dupa deductie uzur a fizica si deprecieri functionala		Depreciere externa		CIN	CIN	CIN
		mp	mp	mp	mp					UZF elemente cu viata lunga	UZF Rec	%	%		%	%	%	%	%	%			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
Hala	cladire	385	770	271.09	208,740	52	85	0	40%	0%	40%	83.49%	0%	0	125,244	0%	0	40%	83.4%	125,244	619.833	162.65	

Nota: S-a folosit catalogul : "Clădiri industriale, comerciale și agricole - construcții speciale" aparută la editura ROVAL autor Corneliu Schiopu

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

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

Obiectiv	Valoare (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)	Abordări în evaluare
Teren considerat aferent clădirii - 794 mp	246.44	195.670	953.051	Tehnica extracției

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

Obiectiv	Valoare (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)	Abordări în evaluare
Total teren - 1.976 mp	178,20	352.000	1.714.486	Abordarea prin piață
Teren considerat aferent clădirii - 794 mp	246,44	195.670	953.051	Tehnica extracției
Total teren curte - 1182 mp	132,26	156.330	761.435	Diferența dintre valoarea rezultată pentru întreaga suprafață de teren și valoarea rezultată pentru terenul aferent clădirii
Valoare aferentă celor 130 mp pe care se dorește instituirea servituții de trecere	132,26	17.200	83.776	

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:

$V_{justă} = 352.000$ euro, echivalent 1.714.486 lei (pentru terenul de 1.976 mp),

din care:

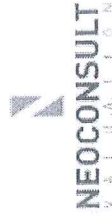
$V_{justă}$ aferentă celor 130 mp = 17.200 euro, echivalent a 83.776 lei

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 4,8707 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 +40 786 130 650

Cu stimă,



Andrei Nite

Raport evaluare teren cu construcții (curți construcții)

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat, EPI, EI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

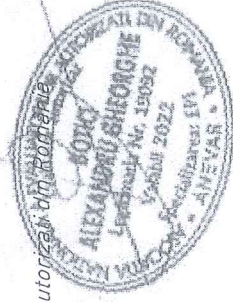


BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

MEMBRU TITULAR, EPI, 19092

Evaluator autorizat EPI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



5 ANEXE

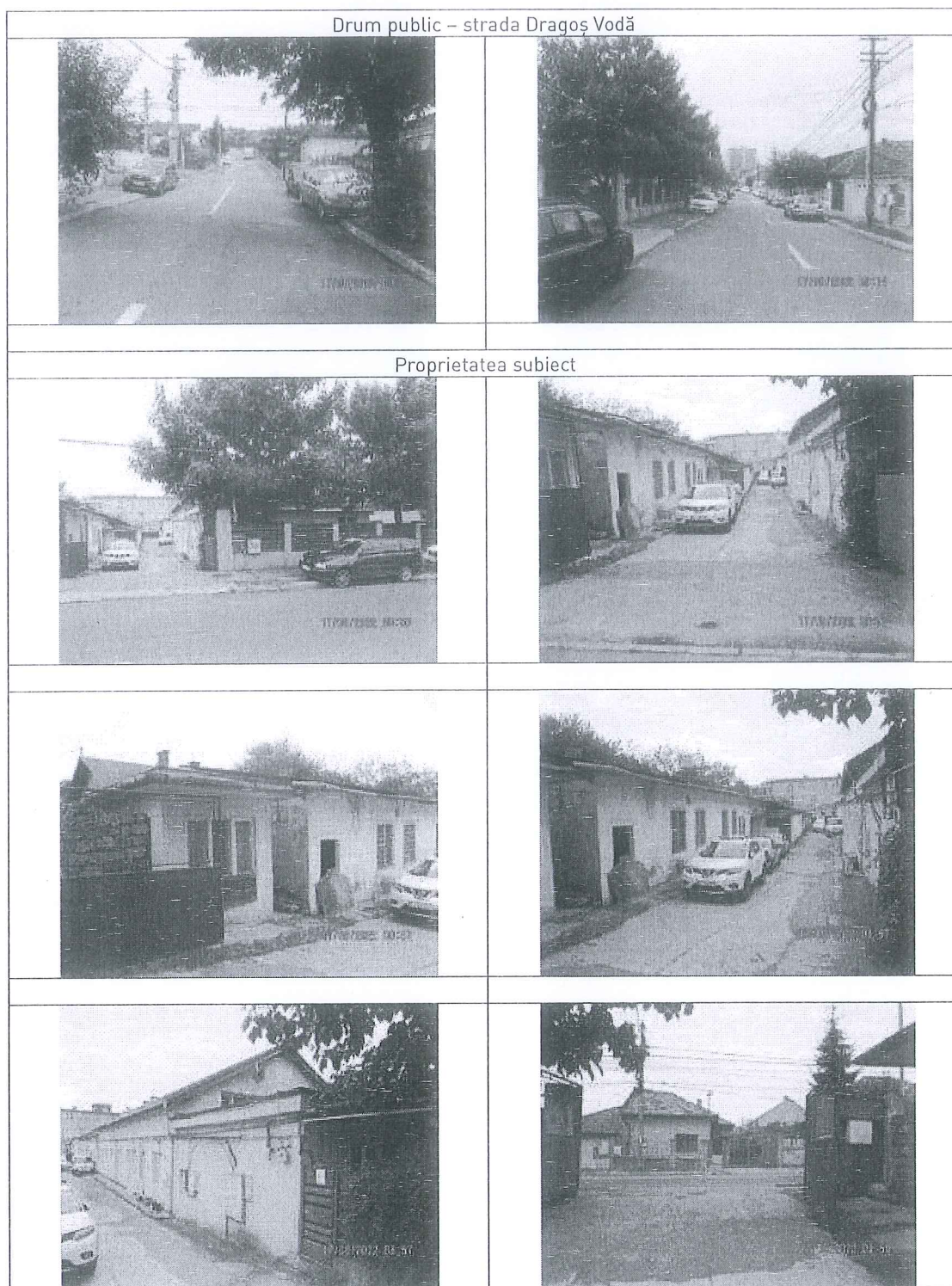
ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

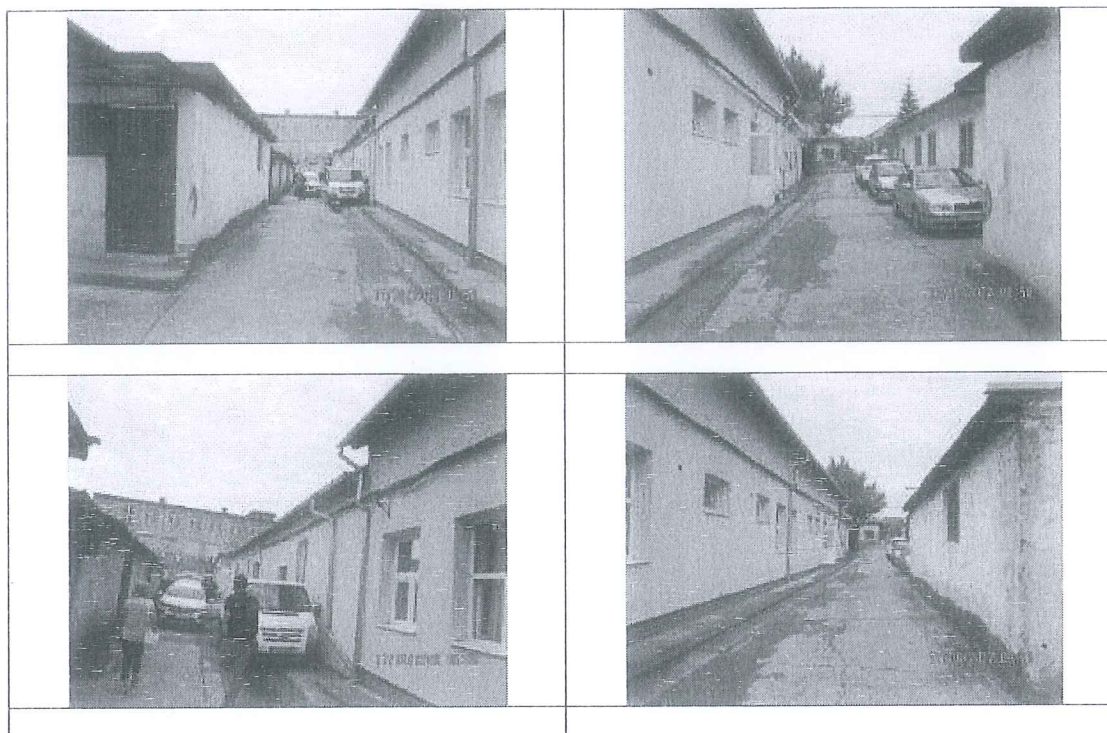
ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ



	
	
	
Zona în care se va pune servitutea pe teren	
	



ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

Extrasul de CF nr. 261702 Cluj-Napoca



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 261702 Cluj-Napoca

Nr. cerere 165817
Ziua 12
Luna 05
Anul 2021

Cod verificare
100104120686

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Drăgos Voda, Nr. 36-38, jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261702	1.976	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	261702-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str. Drăgos Voda, Nr. 36-38, jud. Cluj	S. construită la sol: 446 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 2 ATELIERE, 2 MAGAZII, 1 CAMERA
A1.3	261702-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str. Drăgos Voda, Nr. 36-38, jud. Cluj	S. construită la sol: 335 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
A1.4	261702-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str. Drăgos Voda, Nr. 36-38, jud. Cluj	S. construită la sol: 13 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPENDINTE

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33247 / 18/03/2010 Act Administrativ nr. 341, din 07/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. CLUJ NAPOCA (sentința civilă nr. 570/26-01-1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ, dos nr. 11618/1961; act administrativ nr. 446/06-10-2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, înscris sub semnatura privată nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCM CJ NP; act administrativ nr. 413/08-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN. CLUJ);	
B1 Se înființează cartea funciară 261702 a imobilului cu numărul cadastral 261702/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 256812 înscris în cartea funciară 24517 (identificator electronic 256812);	A1, A1.1, A1.3, A1.4
Sentința Civilă nr. 570, din 26/01/1962 emis de TRIBUNALUL POPULAR AL ORAȘULUI CLUJ (dos nr. 11618/1961);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, 111/1951, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, domeniul public, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 256812/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 1042 din 05-MAR-62;	A1, A1.1, A1.3, A1.4 / B.4
Act Administrativ nr. 446, din 06/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA (înscris sub semnatura privată nr. 5/21-10-2009 emis de LASZLO ATTILA; act administrativ nr. 110730/23-10-2009 emis de BCM CJ NP);	
B3 -se actualizează datele imobilului prin atribuirea de nr. cad. 256812, 256812-C1, 256812-C2, 256812-C3 OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 256812/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 114115 din 30-OCT-09;	A1, A1.1, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
33247 / 18/03/2010 Act Administrativ nr. 413, din 08/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAȘ AL MUN. CLUJ;	
C1 83/778 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 1) DIRECTIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC ÎN SUBORDINEA CONSILIULUI LOACL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	A1, A1.1, A1.3, A1.4

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare din baza de date a ePau.Ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 261702 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 256612/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 109409 din 21-OCT-09;		
46278 / 20/04/2010		
Act Administrativ nr. 41, din 16/02/2010 emis de CONS LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ drept de folosință gratuită asupra terenului în suprafață de 594 mp, dobândit prin Lege, cota actuală 297/988	A1
1) DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ORGANIZATĂ CA SERVICIU PUBLIC ÎN SUBORDINEA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA		

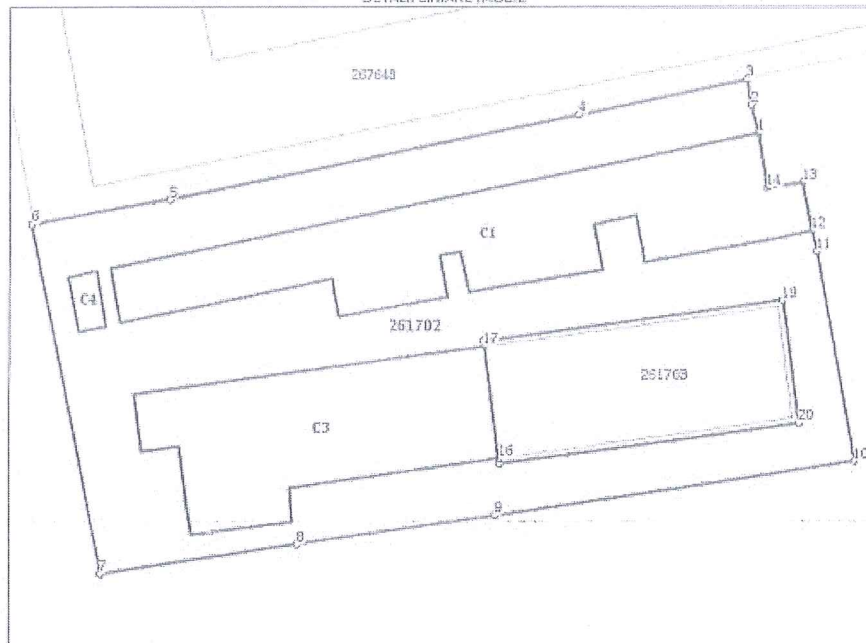
Carte Funciară Nr. 261702 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261702	1.976	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.976	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	261702-C1	construcții industriale și edilitare	446	Cu acte	S. construită la sc:446 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 2 ATELIERE, 2 MAGAZII, 1 CAMERA
A1.3	261702-C3	construcții industriale și edilitare	335	Cu acte	S. construită la sc:335 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 LOCAL PENTRU MASINI, 1 SALA, 1 LOCAL PENTRU MOTOR
A1.4	261702-C4	construcții anexa	13	Cu acte	S. construită la sc:13 mp; CASA DIN CARAMIDA CU 1 SALA DEPENDINTE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
---------------	---------------	--------------------------	---------------	---------------	--------------------------

Carte Funciară Nr. 261702 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.569	2	3	2.302
3	4	15.393	4	5	37.781
5	6	12.766	6	7	31.797
7	8	17.862	8	9	18.348
9	10	32.844	10	11	19.037
11	12	1.896	12	13	4.342
13	14	3.336	14	15	4.932
15	16	37.109	16	17	10.051
17	18	0.501	18	19	27.15
19	20	11.048	20	21	27.15
21	1	0.504			

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

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

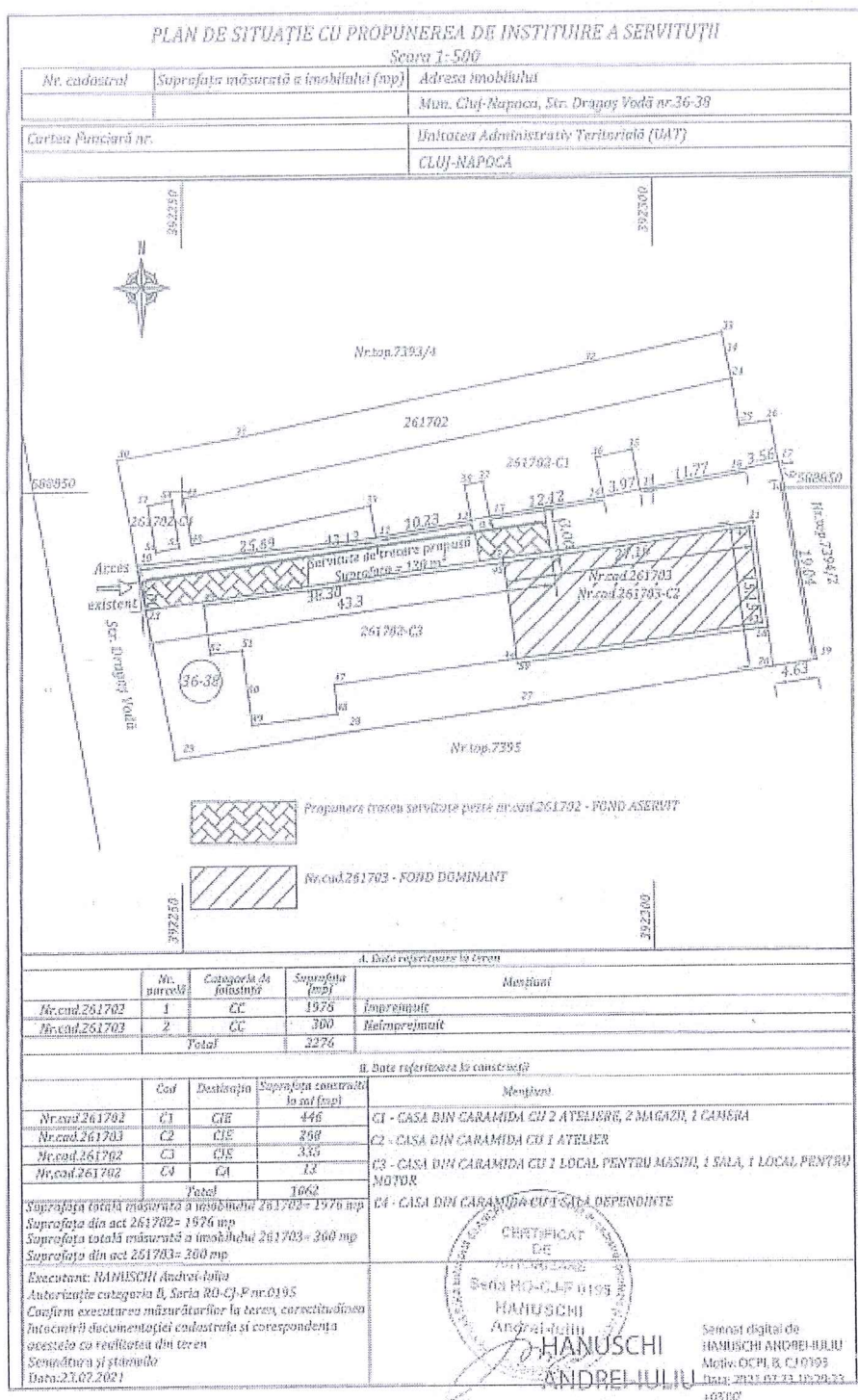
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/05/2021, 12:30

Plan de situație cu propunerea de instituire a servituții



Certificat de urbanism nr. 1731 28.05.2021

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 297262 din 13/05/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1731 din 28 / 05 / 2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE (vezi pct. 4)

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA prin DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATII, cu domiciliul /-sediu/ în județul Cluj, municipiul /-orașul-/ comuna Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Motilor, nr. 1-3, bl. -, sc. -, et. -, ap. Cluj-Napoca, telefon/fax 0264596030, e-mail steliana.turdean@primariaclujnapoca.ro, înregistrată la nr. 297262 din 13/05/2021, pentru imobilul □ teren și/sau □ construcții situat în județul CLUJ, municipiul / orașul/ comuna CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Dragoș Vodă, nr. 36-38, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCARĂ 261702, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 261702, 261702-C1, 261702-C3, 261702-C4,

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 teren și construcții în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu public în administrarea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca. Drept de folosință asupra terenului, drept de folosință gratuită asupra terenului în suprafața de 594,00 mp în favoarea Direcției de Asistență socială organizată ca serviciu public în subordine Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

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

Servituti de utilitate publică: nu este cazul.

Alte restricții: nu este cazul.

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren și construcții industriale și edificare corpuri C1 și C3, construcții anexa C4.

Destinația: RIM, ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA - ZONA MIXTA.

RIM

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc., desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (prezinalet) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Putine dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

în conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR-ului Restructurare / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama strădă de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, plajete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc. - în limitele prevederilor prezentului Regulament. Obținerea Avizului pe Oportunitate prin care se stabilește oportunitatea restructurării și se vor specifica detaliat condițiile-cadru de restructurare. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculelor, sistemul de spații publice, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent. Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Construcții provizorii de orice natură.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile

publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S = 1976,00 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC:

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

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

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

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

RIM

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul R.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul R.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

Pentru cvartalele de locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

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

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În conformitate cu R.U.Z. de restructurare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Parcele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 3 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5+1R$;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5+1R$, $(1-3S)+P+6$;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

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.

Clădiri noi

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

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

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

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

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

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Rehabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

În cazul în care împrejurimile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru clădirile comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

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

Pentru clădirile comune:

C.U.T. maxim = 2,8

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

4. REGIM ACTUALIZARE:

4.1. 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:

4.2. S-a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scopul "informare" pentru imobilul înscris în CF nr. 281702, necesar în vederea întocmirii unui raport de evaluare privind chiria stabilită pe piața liberă.

4.3. Amplasamentul se situează în UTR=RIIM, având destinația de zona industrială restructurabilă - zona mixta. Conform capitolului "condiționari primare", teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLJ aferent UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial; P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. Maxim = 1,2.

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

"INFORMARE (vezi pct. 4)"

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 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 Băscă

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Întocmit,
Florea Ramona

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 / ~~prin poștă~~ la data de

20 / 06 / 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

Comparabile –pentru terenul aferent întregii proprietăți imobiliare în suprafață de 1.976 mp:

C1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/someseni/teren-constructii-de-vanzare-XDF613001?lista=10487085&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>



Descriere

Prime Estate va ofera spre vanzare o platforma industriala betonata in cartierul Someșeni in apropiere de ACl Cluj, strada calea Dezmirului in suprafata de 3165 mp. Accesul pe platforma se face pe drum privat securizat cu bariera si paza permanenta, frontul fiind de 38 m. Terenul dispune de toate utilitatile apa, gaze, curent trifazic, canalizare, acesta fiind incadrat in zona urbanistica Ei, avand ca si limitari: H max 21 metri, CUT 1.2 si POT 60 %. Pentru informatii suplimentare, programarea unei vizionari sau pentru a va prezenta oferta noastra completa, va rugam sa ne contactati telefonic sau prin e-mail.

Specificații

ID Anunt: XDF613001

Actualizat in 23.08.2022

Suprafață teren:	3165 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	38 m

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

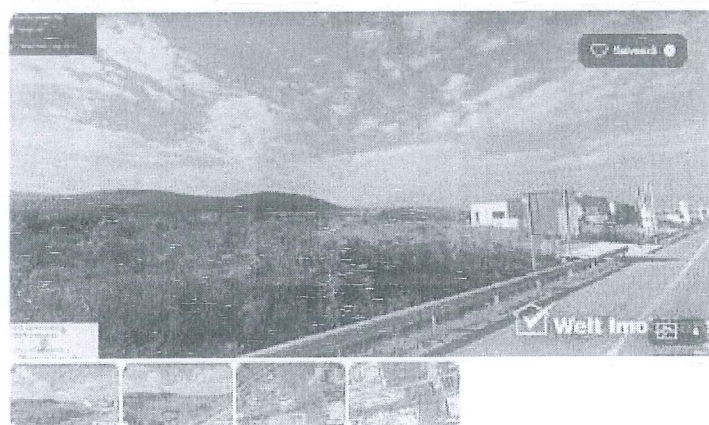
Acces auto

C2 - https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/aeroport/teren-construcții-de-vanzare-X1KA1307V?lista=10487085&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=10487085&imoidviz=3411810460

Teren industrial/showroom 7434 mp, front la DN, zona Jaguar Sannicosa

1.497.200 € TVA

Caj Agapoc - zona Agapoc - Valpârca



0364 644 444
Apelatați acum

Catalin Bente
Consultant Imobiliar
WELT IMMOBILIARE 4820

Transfera mesaj

MOBEXPERT
Casa ta, lumea
tuturor posibilităților

Descriere

Terenul este situat lângă reprezentanțele ATP Mercedes, Land Rover, Ford, Jaguar, după Aeroport și centura Valcele - Apahida, la intrare în Sannicosa.

Ideal pentru firme care doresc un spațiu de showroom, sediu reprezentativ și zona de depozitare sau producție, zona având un puternic caracter comercial.

Suprafața totală a terenului este de 7434 mp cu front de 118 m.

POT 70%

CUT 1

Funcțiunile admise sunt: producție, depozitare, servicii, comerț; interzis locuința.

Specificații

ID Anunț: X1KA1307V

Actualizat: 02

Suprafață teren:	7486 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	118 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	16 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Parcelabil
La sosea
Acces auto
Teren imprejmuit

VECINĂȚĂȚI

RMB Jaguar-Land Rover, ATP Mercedes, Rondocarton, centura
Valcelele Apanida.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

C3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/zorilor/teren-construcții-de-vanzare-X5ET1303N?lista=10487085&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3411810460>

Vanzare teren 7150 mp UTR - UEc zona Eco Garden Calea Turzii

1.500.000 €

Imobiliare.ro - Vanzare



0754 052 575
09:00-18:00 / 0754 052 575

Calin Marian
Consilier imobiliar
CLASIFICARE PRO

Trimit mesaj

MOBEXPERT
Casa ta, lumea tuturor posibilităților

Specificații

ID Anunt: X5ET1303N

Actualizat in 22.07.2022

Suprafață teren:	7149 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front strădal:	52 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

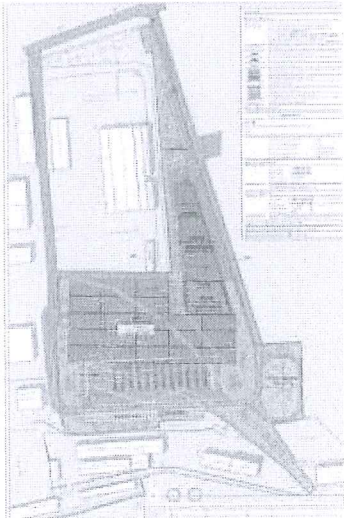
Vanzare teren 7150 mp in zona Calea Turzii - Cluj-Napoca, reper Eco Garden. Parcela este incadrata partial in UTR - UEc (zona de activitati economice de tip retail, cash & carry, showroom, comert de tip big box). Parcela are un front stradal de 52 ml la strada principala. Posibilitate achizitie parcela alaturata, ajungand la o suprafata de 2 Ha, adica 20000 mp cu un front de peste 100 ml la strada principala. Detine certificat de urbanism de construire pe toata suprafata. ID intern: CC 52105619

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

Alte oferte teren:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-industrial-pentru-hale-hala-depozit-productie-aeroport-lDeUinx.html>



PRIVAT

NT
Pe OLX din martie 2016
4.800.000 la 2016

Suma vanzatorului **Trimite mesaj**

Ma mai arata de acest lucru

LOCALIZARE

Cluj-Napoca, Cluj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Că citim și regimul de vânzare de consumatorului

Arată mai multe

Teren Industrial pentru hale / hala / depozit / productie Aeroport

2 300 000 € Pret de negociabil

DESCRIERE

Ideal Imo Invest va propune spre vanzare un teren desfasurat pe o suprafata utila de 22634 mp,, acces la utilitati, acesta este amplasat in zona industriala Someșeni conform PUG. Terenul prezentat NU NECESITA PUZ, iar momentan este facut un plan pentru constructia unei hale de 6300 mp si birouri de 12839 mp. Acest plan se poate modifica conform cerintelor dvs. Terenul este situat in imediata vecinatate a zonei industriale de pe Calea Dezmirului. Pentru mai multe detalii si vizionari va rugam sa ne contactati!

<https://www.napocaimobiliare.ro/vt-72902-teren-intravilan-pentru-construcții-de-vanzare-in-iris,-cluj-napoca-cluj-napoca>

Teren intravilan pentru construcții de vânzare în Iris, Cluj Napoca, ID VT 72902
Preț: 3.500.000 €



Teren cu suprafața de 11600 mp, în apropierea parcului Industrial Tetarom III

Avantaje:

- stații pentru mijloacele de transport în comun;
- conform studiului GEO – este poziționat într-o zonă unde se ajunge ușor la stratul de balastru și este ideal pentru construcții industriale;
- plan;
- dispune de 4 benzi de circulație și singura intrare în mun. Cluj-Napoca pentru traficul greu;
- are front de 30.5 mp;
- front de 27 mp, la drum secundar asfaltat;
- acces auto direct din bulevardul Muncii cu 2 intrări tip intersecție;
- dispune de toate utilitățile: apă, gaz, canalizare, curent;
- curent tensiune normală;
- canal – gura de canal cu capacitate industrială diam 300;
- canalizare de 250 mm;
- fibra optică – îngropată la frontal.

Terenul fiind pe societate comercială, la preț se adaugă TVA (între persoane juridice se aplică taxare inversă).

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, vă stăm cu drag la dispoziție,
Echipa Napoca Imobiliare!

LOCALIZARE SI CARACTERISTICI

Tranzactie: Vanzare
Tip proprietate: Teren
Tip: constructii
Clasificare: Intravilan
Cartier: Iris
Zona: Muncii
Suprafata: 11600 m²

Front: 31.5 m
Amenajare strazi: asfaltate

UTILITATI

- ✓ apa
- ✓ curent
- ✓ curent trifazic
- ✓ gaz
- ✓ canalizare

Alte detalii zona:

- ✓ amenajare strazi asfaltate
- ✓ iluminat stradal
- ✓ mijloace de transport in comun

Caratteristiche

Facilitat:

Alte criterii: Drum pietruit,
Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz vinde teren de constructii hale, S total = 10608 mp, amplasat langa soseaua de centura Emerson - Apahida. Terenul se incadreaza din punct de vedere urbanistic in zona UEMM. Zona de activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii. POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2. Hmax=28m.

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz92529tv>

OPORTUNITATE ! Teren Intravilan pentru constructii hale 17500 mp, zona Sannicoara

ID: BLITZ 92529TV
Actualizat: 28/07/2021

Caracter: Apohida
Zona: Zona 2016

Preț/mp: 85 €
Rata lunară: 7339.44 €

[Calculați credit](#)

1.487.500 €
Preț/mp: 85 €

[Trimite oferta de preț](#)



Marius Saplașan
Master Broker Partner -
Residential Vanzari
+4 0264 333 777
office@blitz.ro

[Acest anunț este verificat de către agent](#)

[CERȘITE ÎN ROMÂNIA](#)

Te interesează oferta?
Programază o vizionare!

Nume și prenume

Telefon

Email

☐ Doreș să fu contactat în legătură cu oferta BLITZ 92529TV din Cluj-Napoca, zona Apohida

☐ Sunt de acord cu primul preț prezentat datorită caracteristicii

Caracteristici

Suprafață: 17500 mp

Front: peste 50m mp

Utilități: Apa, Curent,
Utilități în zonă

Destinație: Hală

Acte/Avize: Ridicare topo,
Carte funciara, Certificat
urbanism

Alte criterii: Drum asfaltat,
Teren plat, iluminat stradal

Descriere Ofertă

Blitz va ofera spre vanzare teren de constructii hale, S totala de 17500 mp, amplasat la o distanta de aproximativ 750 m de centura Apohida - Vaicele, cu posibilitate de acces direct atat din zona de centura cat si din Strada Ciujului sau Strada Libertatii.

Terenul se incadreaza din punct de vedere urbanistic in ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE - UTR IDe9.

Funcțiunea dominantă : industrie, industria materialelor de construcții, depozitare, servicii.
Utilizarile permise : productie, depozitare, servicii, comerț, reconversii, extinderi.

Indicatorii de utilizare a terenului sunt : POT MAXIM 70 % , OUT MAXIM 1.

Regimul de inaltime admis : maxim S+P+1+M fara a depasi 15 m inaltime.

Apa si curentul se afla la frontul terenului.

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz91899tv>

Teren intravilan cu proiect de hala, 1800 mp, Floresti

ID: BLITZ 91899TV
Actualizări: 21/07/2023

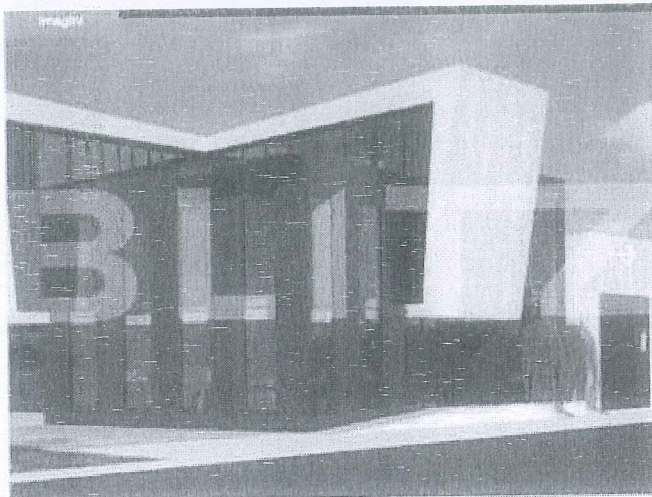
Cartier: Floresti
Zona: Zona zona

Preț/mp: 178 €
Rata lunară: 1276,82 €

Calculator credit

320.000 €
Preț/mp: 178 €

TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Irinel Petrencio
Broker II Partner
+4 0284 333 777
office@blitz.ro

☒ Acest anunț este verificat de către agent

TRIMITE OFERTA

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume si prenume

Telefon

Email

Dorești să fii contactat în legătură
cu oferta BLITZ 91899TV din Cluj-
Napoca, zona Floresti

☐ Sunt de acord cu [termenii și condițiile](#)
privind prelucrarea datelor cu caracter
persoal

Caracteristici

Suprafață: 1800 mp

Front: peste 50m mp

Utilități: Apă, Gaz, Curent

Facilități:

Destinație: Hala

Acte/Avize: Carte funciara

Alte criterii: Drum asfaltat,

Drum pietruit, Teren plat,

Mijloace de transport

Descriere Ofertă

De vanzare 1800 mp de teren intravilan.

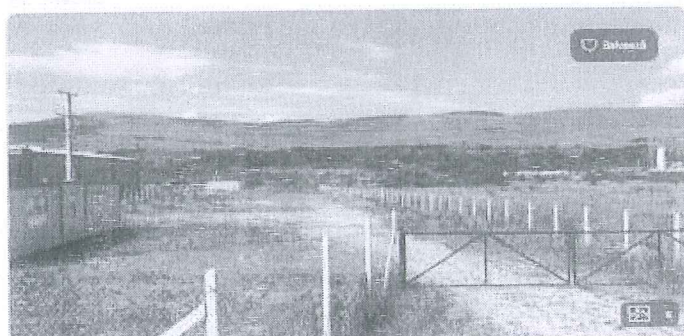
Acesta se afla amplasat in zona de hale, la iesirea din Floresti spre Oradea. Dispune de 2 fronturi, un front de 22,5 m la E60 si un front de 80 la un drum secundar pietruit. Utilitatile se afla la frontul parcelei. Imobilul se vinde impreuna cu documentatia necesara obtinerii Autorizatiei de construire a unei hale de 598 mp. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj/gilau/teren-construcții-de-vanzare-X1KA1300R?lista=5475566&listing=1&pagina=lista&expres=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=5475566&imoidviz=3411810460

Teren industrial 4200mp cu utilități, front la DN1, nod autostrada Gilau

420.000 €

Galerie imagini



0364 644 444
Agent imobiliara

Caralia Bente
Agent imobiliara

WILL MACHINERY

Facebook

MOBEXPERT
Casa ta, lumea
tuturor posibilităților

Descriere

Va propun spre vanzare un teren in suprafata de 4200mp cu front de 31m si acces direct din drumul european E60 - DN1 in zona nod autostrada A3 Gilau - Turda.

Terenul se preteaza constructiilor de hale, depozite sau platforme betonate.

Intreaga suprafata este ingradita cu gard de sarma, are o poarta de 7m si acces TIR.

Utilitatile sunt apa de fântana cu pompa, fosa septica, curent si curent trifazic cu post propriu de transformare de 60KwA.

Apa de retea, gazul si canalizarea sunt la sosea.

Pretul este negociabil.

Specificatii

ID Anunt: X1KA1300R

Actualizat ieri

Suprafata teren:	4200 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	31 m
Nr. fronturi:	1
Lătime drum acces:	16 m

UTILITĂȚI

Apă
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

VECINĂTĂȚI

nod Autostrada E 60 Giulești, zona industrială Est

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj/sub-coasta/teren-construcții-de-vanzare-X1KA130F6?lista=185550016&listing=1&pagina=lista&expres=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&ec_ref=251298152&imoidviz=3411810460

Teren la Centura Muncii-SubCoasta, zona OMV, 8078 mp, 187 m deschid...

752.000 €

Sub Coasta, zona Centura Muncii



0364 644 444
Apelaza acum

Val Apostol-Farșas
Agent Imobiliar
IML IMOBILIARE

Trimite mesaj

MOBEXPERT
Casa ta, lumea
tuturor posibilităților

Descriere

Teren cu PUZ aprobat prin HCL din 2014 - Zona de servicii si depozitare

Welt Imobiliare va aduce in atentie posibilitatea achizitionarii unui teren cu deschidere la Centura Muncii-Apahida-Sub Coasta, cu destinatie stabilita Zona de servicii si depozitare, situat la 500 m de OMV Sub Coasta.

Are front la doua drumuri - DN (Centura Muncii-Apahida-Sub Coasta) si drumul care deservește zona rezidentiala.

Cei 8078 mp (sunt 2 parcele de 4000 mp si 4078 mp pe 2 CF-uri, cu acte la zi) se pot vinde si divizati. Platforma este pietruita, cilindrata.

POT 50% - OUT 1

Proprietatea se vinde de pe persoana juridica

Proprietatea poate fi inchinata la pretul de 60 eurocenti/mp.

ID 32061

Specificații

ID Aruncă: XIKAT0068

Actua Cămin

Suprafață teren: 8078 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 187 m

Nr. fronturi: 2

Lățime drum acces: 8 m

UTILITĂȚI

Apa

Curent

Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite

Mijloace de transport

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitii

Parcelabil

La sosea

Acces auto

VEGINĂȚĂȚI

CMV Sub Coasta, Centura Apahida

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

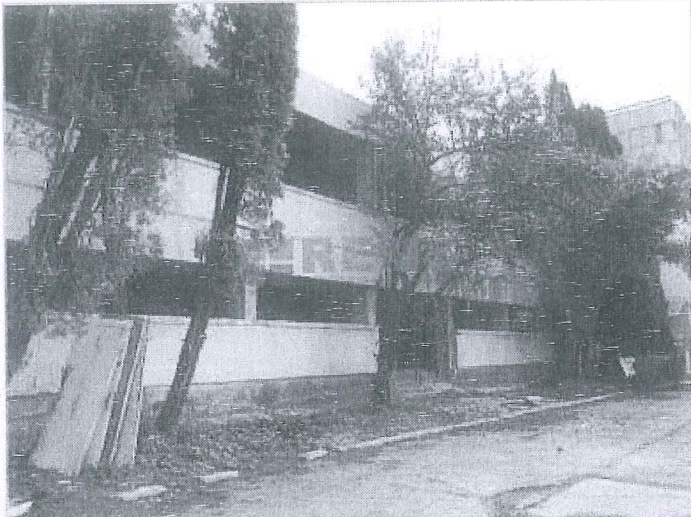
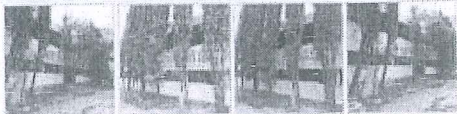
Oferte proprietăți imobiliare compuse din "Teren + hală" care dispun de teren cu POT (procent de ocupare al terenului) ridicat – utilizate în analiza valorii unitare a terenului aferent clădirii în tehnica extracției:

<https://www.remsimobiliare.ro/rem-s-11401-ro-vanzare-hala-iris-3-x-700-mp->

Spatiu industrial de vanzare Cluj Napoca

Vanzare hala iris 3 x 700 mp

[Nu intereseaza](#)
[Adauga la Favorite](#)
[Tipareste](#)

Nr. vizualizari oferta: 4801



Tibi Andrași
 departamentul industrial / birouri
tibi.andras@rem-s.ro

0725618340
 0364738015

ID: P5076
 Cere detalii despre aceasta oferta

Nume:
 Email:
 Telefon:
 Mesaj:

As dori sa ma contactati pentru oferta cu ID: P5076

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

Pret vanzare: 350000 € +iva

Disponibil pentru vanzare spatiu industrial dispus pe 2 nivele P
 -E. Hala este situata pe Bd. Muncii si este compusa din 2 spatii astiei : parter 350 mp pentru productie si etaj 350 mp pentru birou. Hala se vinde la ciadul de nefinisat(gri) in hala fiind necesare lucrari de finisare. Hala este pregatita pentru personalizare, turnare de pardoseli,zugraveli,instalati, geamuri. S-au facut lucrari de igienizare si pregatire spatiu pentru finisare. Hala nu are curte insa exista acces TIR si se pot identifica cateva locuri de parcare. Ideal pentru microproductie,

Detalii generale proprietate

► Judet:	Cluj
► Localitate:	Cluj Napoca
► Cartier:	Iris
► Tip Tranzactie:	Vanzare

Specificatii

Dotari

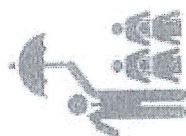
► Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz

Caracteristici

► Tip Spatiu:	industrial
► Sup. utila disponibila:	700 m²
► Niveluri:	1E
► Tip Imobil:	hala
► Structura de rezistenta:	beton

Contact

REGCONSULT



Support logistic

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

Toate locatiile disponibile:

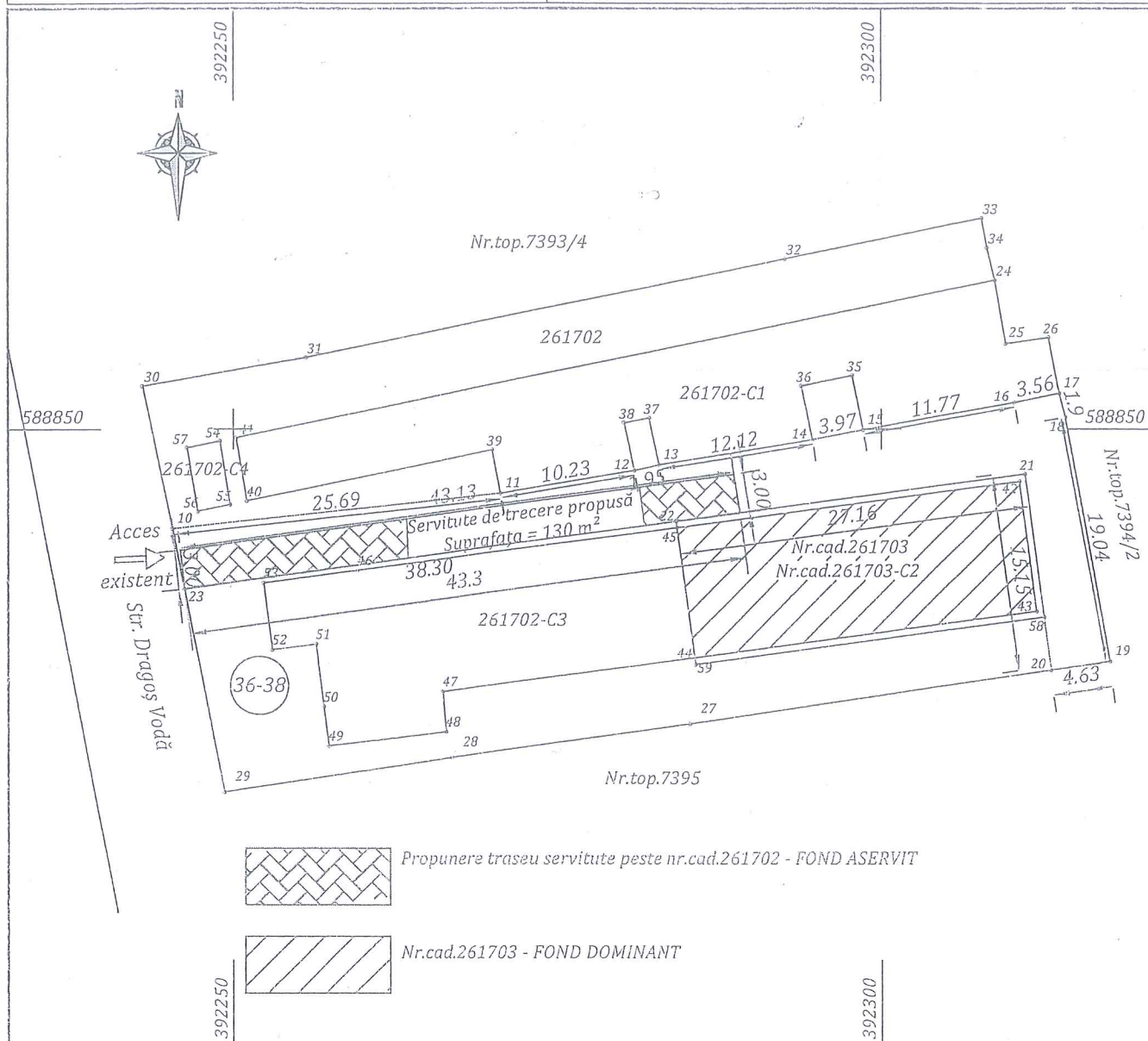
1. 本報社址：新加坡大馬路門牌第...
 2. 電話：...
 3. 廣告部：...
 4. 印刷部：...
 5. 發行部：...
 6. 編輯部：...
 7. 經理部：...
 8. 總編輯：...
 9. 副總編輯：...
 10. 主任編輯：...
 11. 副主任編輯：...
 12. 編輯：...
 13. 採訪員：...
 14. 翻譯：...
 15. 校對：...
 16. 印刷：...
 17. 發行：...
 18. 經理：...
 19. 總編輯：...
 20. 副總編輯：...
 21. 主任編輯：...
 22. 副主任編輯：...
 23. 編輯：...
 24. 採訪員：...
 25. 翻譯：...
 26. 校對：...
 27. 印刷：...
 28. 發行：...
 29. 經理：...
 30. 總編輯：...
 31. 副總編輯：...
 32. 主任編輯：...
 33. 副主任編輯：...
 34. 編輯：...
 35. 採訪員：...
 36. 翻譯：...
 37. 校對：...
 38. 印刷：...
 39. 發行：...
 40. 經理：...

[illegible]

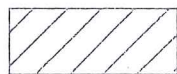
PLAN DE SITUAȚIE CU PROPUNEREA DE INSTITUIRE A SERVITUȚII

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
		Mun. Cluj-Napoca, Str. Dragoș Vodă nr.36-38
Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	CLUJ-NAPOCA	



Propunere traseu servitute peste nr.cad.261702 - FOND ASERVIT



Nr.cad.261703 - FOND DOMINANT

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
Nr.cad.261702	1	CC	1976
Nr.cad.261703	2	CC	300
Total		2276	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Nr.cad.261702	C1	CIE	446
Nr.cad.261703	C2	CIE	268
Nr.cad.261702	C3	CIE	335
Nr.cad.261702	C4	CA	13
Total		1062	

Suprafața totală măsurată a imobilului 261702= 1976 mp

Suprafața din act 261702= 1976 mp

Suprafața totală măsurată a imobilului 261703= 300 mp

Suprafața din act 261703= 300 mp

Executant: HANUSCHI Andrei-Iuliu

Autorizație categoria B, Seria RO-CJ-F nr.0195

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și stampila



Semnat digital de
HANUSCHI ANDREI-IULIU
Motiv: OCPI, B, CJ 0195

CALCULUI SUPRAFETEI

INVENTAR DE COORDONATE SERVITUTE PROPUȘĂ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588837.720	392246.145	3.000
2	588840.703	392245.829	43.130
3	588846.534	392288.562	3.000
4	588843.573	392289.045	43.297
1	588837.720	392246.145	0.000
S(1)=129.58mp P=92.426m			



HANUSCHI
ANDREI-IULIU

Semnat digital de HANUSCHI
ANDREI-IULIU
Motiv: OCPI, B, CJ 0195
Data: 2021.07.23 10:29:00 +03'00'

Executant: HANUSCHI Andrei-Iuliu
Autorizație categoria B, Seria RO-CJ-F nr.0195
Data:23.07.2021

Punct	X(m)	Y(m)	Z(m)
CLUJ	585205.416	392158.510	427.080

- Aparatura folosită - GPS Hi Target H32 cu dublă frecvență; stația totală Leica TCR 407;
- Soluțiile obținute la determinarea prin tehnologie GNSS a coordonatelor punctelor de sprijin sunt de tip "fixed"; coeficientul de diluție a preciziei poziționării are valori care încadrează ridicarea la un nivel de precizie foarte ridicat (1.0-1.6). Precizia determinărilor punctelor de stație este de ± 0.079 m planimetric.
- Sistem de proiecție - Stereografic 1970;
- Sistem de referință altimetric - Marea Neagră 1975;
- Puncte geodezice de sprijin folosite - 1, 2 - puncte determinate GNSS-RTK cu corecții diferențiale primite de la stația permanentă fixă Cluj;
- Starea punctelor geodezice vechi - nu este cazul;
- Descrierile topografice ale punctelor noi din rețeaua de îndesire și ridicare – conform descrierii lucrărilor topografice și geodezice;
- Calculul suprafețelor - metoda analitică.

Data întocmirii: 23.07.2021

Semnătura și ștampila:

PFA Hanuschi Andrei-Iuliu

Autorizație Categoria B, Seria RO-CJ-F nr.0195

HANUSCHI
ANDREI-IULIU

Semnat digital de HANUSCHI
ANDREI-IULIU
Motiv: OCPI, B, CJ 0195
Data: 2021.07.23 10:28:29
+03'00'



Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 268 /2022 cuprinde un număr de 3 pagini.
Șef Serv. Evidență Patrimoniu și cadastru, Mihaela Miron