

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare, cu completările ulterioare, a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 88, înscris în CF nr. 261912 Cluj-Napoca, și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare, cu completările ulterioare, a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 88, înscris în CF nr. 261912 Cluj-Napoca, și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 711786/1/29.08.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 711805/45/30/41/29.08.2025 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare, cu completările ulterioare, a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 88, înscris în CF nr. 261912 Cluj-Napoca, și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare prevederile art. 199 alin. (2), 354, 355 și 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 670, 676 din Codul civil, ale art. 6 din Regulamentul din 8 februarie 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară la Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ale art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, precum și ale art. 5 și 6 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor și ținând cont de Solicitarea nr. 964424/2025, de Declarația autenticată sub nr. 471/9.05.2025 de către Notar public Bogdan-Coruți Anca Daniela, precum și de Adresa nr. 705565/45/26.08.2025;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr. NCV 3773/1.08.2025 a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 88, identificat cu nr. cad. 261912, înscris în CF nr. 261912 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., astfel cum a fost completat prin Nota de opinie nr. NCV 136/12.08.2025, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului identificat la art. 1, prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 5725/10000 parte din imobilul teren în suprafață de 1.051 mp., înscris în CF nr. 261912 Cluj-Napoca, în favoarea S.C. Vizionar Invest S.R.L., cu plata unei sulte în valoare de 589.675 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății, potrivit Raportului de evaluare nr. NCV 3773/1.08.2025, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., astfel cum a fost completat prin Nota de opinie nr. NCV 136/12.08.2025, prevăzut la art. 1.

(2) Societatea Vizionar Invest S.R.L. va efectua plata sulte prevăzută la alin. (1), în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, la cursul B.N.R. din data plății, în termen de 60 de zile de la data

comunicării prezentei hotărâri.

(3) Neplata sulte în termenul prevăzut la alin. (2), duce la încetarea efectelor prezentei hotărâri.

Art. 3. Se mandatează domnul Dan Ștefan Tarcea, viceprimar, pentru semnarea actului de partaj în forma autentică.

Art. 4. Taxele notariale și cele de publicitate imobiliară vor fi suportate integral de către Vizionar Invest S.R.L.

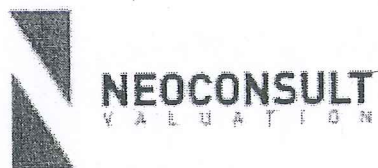
Art. 5. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 5 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat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

Art. 6. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

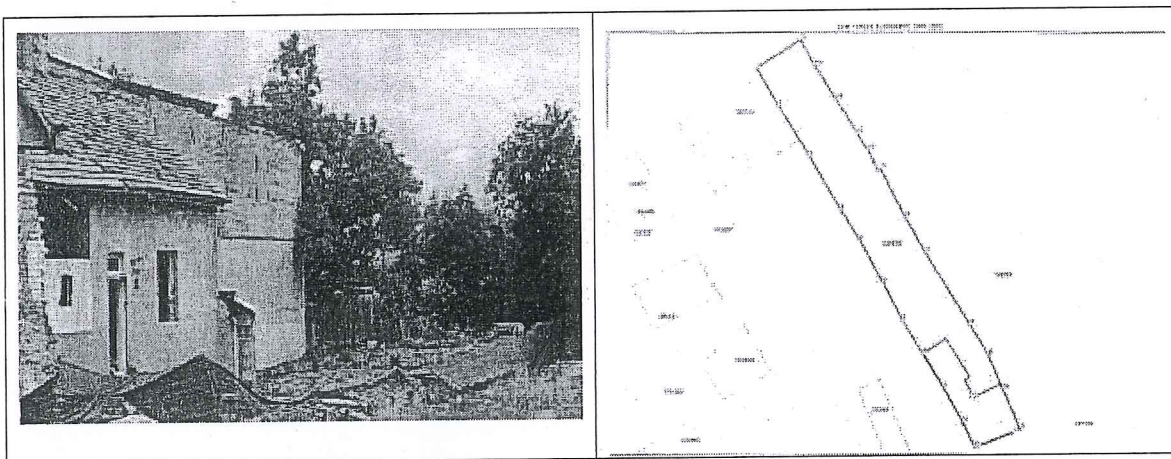
Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



RAPORT DE EVALUARE

Nr. raport NCV: 3773 / 01.08.2025

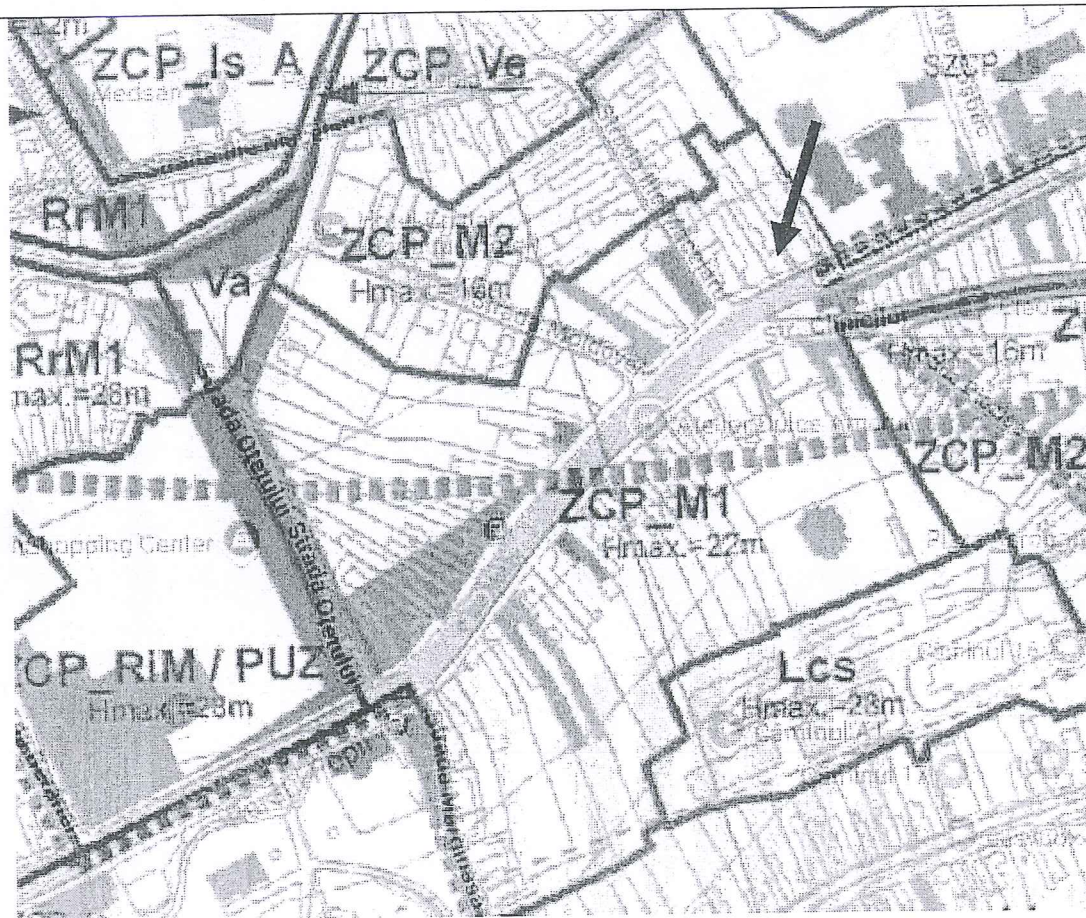
COTĂ PARTE TEREN INTRAVILAN (TEREN CONSTRUIT)



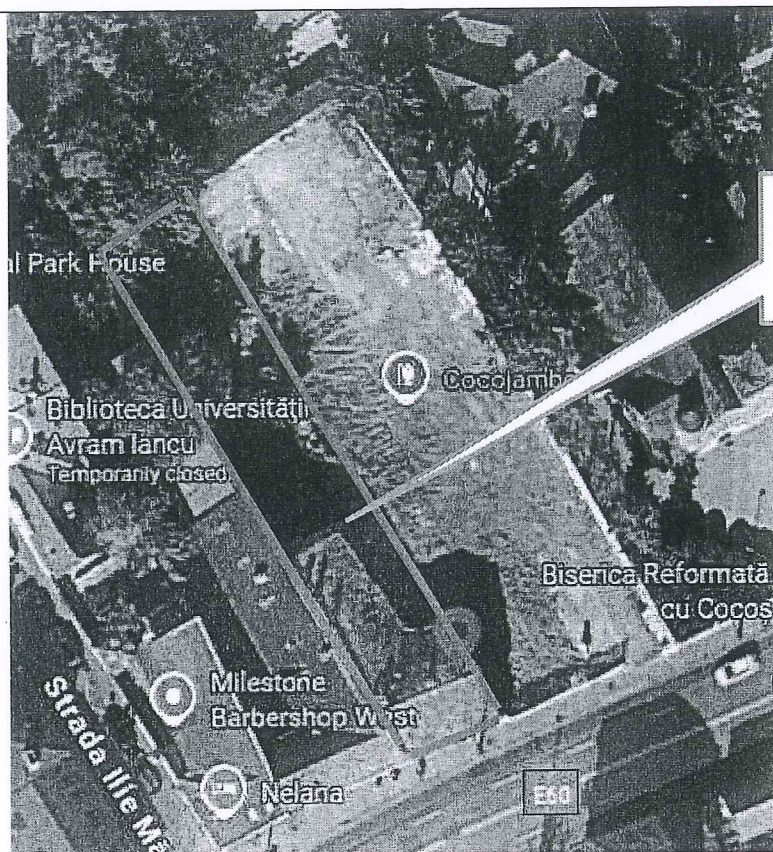
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, și al solicitanților.

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Scopul evaluării	Lucrarea de față a fost întocmită în scopul informării clientului cu privire la valoarea echitabilă a cotei de 5725/10000 părți din terenul situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 88 și având suprafața de 1.051 mp, deținută de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.
Numele proprietarului	VIZIONAR INVEST SRL - în cotă actuală de 2137/10000 părți, SOCIETATEA FN ESTATE SRL - în cotă actuală de 2138/10000 și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - în cotă actuală de 5725/10000 părți.
Data inspecției	18.07.2025
Data evaluării	18.07.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan construit (categoria de folosință curți construcții)
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 88, jud. Cluj, cod poștal 400370
Descriere juridică - conform CF	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan construit cu categoria de folosință „curți construcții”. Pe teren este edificată o construcție dar care nu face obiectul evaluării. Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 1.051 mp, conform Extrasului de CF nr. 261912 Cluj-Napoca, eliberat la data de 16.06.2025 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă)) și având nr. cadastral 261912. Dispunerea parcelei se regăsește în anexe. Parcela de teren are front de cca. 10 ml. la stradă. Accesul la parcelă se face direct din str. Moșilor, drum public, sistematizat, asfaltat, iluminat, cu o bandă pe sens.
Utilizarea preconizată a amplasamentului: Conform PUG amplasamentul analizat este situat parțial în zona ZCP_M1- Zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic și parțial în ZCP_M2 - Zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală, a se vedea mai jos imaginea:	



Sursa: <http://clujpuq.ro/>



Proprietatea
evaluată

Sursa: <https://earth.google.com/web/search/Strada+Motilor+88,+Cluj-Napoca>

Conform PUG, în lipsa unui PUD avizat, terenul nu îndeplineşte toate condiţiile pentru a fi considerat constructibil. Având în vedere scopul pentru care s-a solicitat întocmirea acestui raport şi anume estimarea unei valori echitabile între coproprietarii parcelei de teren, am analizat parcela de teren din perspectiva unui teren construit, în condiţiile regăsite pe teren, la data inspecţiei.

ZCP_M1

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operaţiuni de comasare a parcelelor, dacă parcela rezultată îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m
- (c) să aibă formă regulată

ZCP_M2

ZCP_M2**SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construitele parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Pentru terenul evaluat s-a stabilit valoarea de piață, acesta fiind un teren construit și având categorie de folosință curți construcții.

Cea mai bună utilizare	rezidențial
Descrierea zonei și a amplasamentului	Destinația: Parțial ZCP_M1- ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC; Parțial ZCP_M2 - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE INTERES PUBLIC Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în zona centrală, pe str. Moșilor nr. 88, conform Extrasului de CF nr. 261912 Cluj-Napoca. Zona este caracterizată de funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public-servicii, comerș, etc, ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creșterii interesului pentru acest teritoriu, și locuire de tip individual. Parcelarul este în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, situate în general în aliniament. Specifică este tendința de adaptare/restructurare/extindere a clădirilor tradiționale și de închidere a fronturilor. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. Este o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În zonă sunt amplasate atât construcții vechi din anii 1930-1970 cât și construcții noi. Conform PUG amplasamentul analizat este situat în ZCP_M1 și ZCP_M2 și sunt următoarele utilizări: ZCP_M1 Utilizări admise / Utilizări admise cu condiționări/ Utilizări interzise 1. UTILIZĂRI ADMISE Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament. La imobilele noi, părțile spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

Garaje colective (semi)publice sub și 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 / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal

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

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

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

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 fațadele imobilelor.

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

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

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

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 60%

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

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 70%

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

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

POT maxim = 80%

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

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

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

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

CUT maxim = 3,8

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

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

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

ZCP_M2

Utilizări admise

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală (tradițională), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei I la prezentul regulament.

Spațiile de locuit vor fi amplasate doar la etajele imobilelor sau spre interiorul parcelei. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterale spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

Garaje colective (semi)publice 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 fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau evasindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau istoric de 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;

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Construcții provizorii

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparații capitale, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau paraziare.

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

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

	SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80% 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,3 Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,2 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0
Acces:	Accesul auto și pietonal este facil, se realizează direct din strada Moșilor. Strada Moșilor este o stradă circulată mediu, asfaltată și sistematizată. Regimul juridic al drumului de acces – Strada Moșilor este drum public, amenajat, asfaltat, cu 2 sensuri, totalizând două benzi.
Abordari în evaluare:	Abordare prin piață

**VALOAREA ECHITABILĂ RECOMANDATĂ, aferentă
terenului, înscris în CF 261912 Cluj-Napoca**

Vechitabilă a terenului de 1.051 mp = 690.507 euro, echivalent 657 eur/mp

Din care cotă parte deținută de Municipiul Cluj-Napoca 5725/10000 părți:

395.317 euro, echivalent 2.005.205 lei.

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5,0724
--	--------

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 5,0724 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.
- ✓ Având în vedere scopul pentru care s-a solicitat întocmirea acestui raport, valoarea estimată ca fiind una echitabilă poate fi asimilată unei cotații de piață. Din punctul nostru de vedere, dacă prin alipirea parcelei subiect de cea vecină (deținută tot de grupul de investitori cu care se dorește negocierea prețului de vânzare aferent cotei de teren deținută de mun. Cluj-Napoca) se obține o sinergie prin creșterea coeficienților urbanistici, recomandăm ca rezultatul raportului să fie considerat o valoare minimă în eventualitatea unei tranzacții.

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

Evaluator:



MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 1644
Evaluator autorizat, EPI, EI
Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România



GABUDEAN DELIA OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19115
Evaluator autorizat EPI
Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România

Declarația evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

Nr. NCV 136/12.08.2025

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

În atenția: D-lui Emil Boc
D-nei Iulia Ardeuș
D-nei Mihaela Miron

Ref: Comandă de evaluare Nr.
Nota de comandă nr.63/2025-completare

NOTĂ DE OPINIE

Completare la Raportul de evaluare nr. NCV: 3773 / 01.08.2025

Prin această adresă, transmitem opinia noastră cu privire la valoarea terenului situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, strada Moșilor nr. 88 în suprafață totală de 1.051 mp. în ipoteza de teren construibil.

Prezentul document este confidențial și nu poate fi transmis unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Conform Certificat de urbanism nr. 1602/30.07.2025 amplasamentul analizat este situat preponderent în ZCP_M1 și parțial în ZCP_M2.

Coefficienții urbanistici în ZCP_M1 sunt următorii:

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2

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

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Având în vedere cele de mai sus, ținând cont de încadrarea parcelei subiect în ZCP_M2 caracterizată de coeficienții urbanistici CUT=2,2 și POT= 60%, am întocmit o grilă de calcul pentru a determina valoarea de piață a terenului în suprafața de 1051 mp. considerat construibil.

În urma calculelor efectuate de noi, am obținut o cotație pe punct de CUT de 445 eur/mp. Luând mai departe în considerare potențialul de CUT=2,2 rezultă o cotație unitară a terenului de 980 eur/mp.

Concluzie:

- Valoarea potențială (de investiție) a terenului în suprafață de 1051 mp în ipoteza în care acesta ar fi mai departe alipit de parcela vecină este 1.030.000 euro echivalent a 980 eur/mp.

Cu stimă,
S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.
MARIUS ȘUFANĂ ^{MAA}
Evaluator autorizat ANEVAR - EI, EPI



Șef Serv. Evidență Patrimoniu și cadastru, Mihaela Miron



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ec. Dan Ștefan Tarcea



SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jr. Aurora Roșca



Anexa la Hotărârea nr. 581/2025 cuprinde un număr de 12 pagini.

