

Anexa 1

la Hotărârea nr. 225/2019

Raport nr. 43, data raportului 04.11.2019

## **RAPORT DE EVALUARE**

pentru

### **TEREN INTRAVILAN – LOT 3**

- Cluj Napoca, FN, zona Aeroport Internațional Avram Iancu Cluj Napoca –  
- jud. Cluj -

**Client: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – JUDEȚUL CLUJ**  
**Destinatar: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – JUDEȚUL CLUJ**



**Valoarea de piață: 25.391 EUR, echivalent 120.678 LEI**

**FIRMA: GAMA EVAL INVEST SRL**  
**ÎNTOCMIT: EVALUATOR AUTORIZAT SENDRONI MIHAI**



*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 GAMA EVAL INVEST S.R.L., al clientului și al destinatarului.*

## RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP „TEREN LIBER”

<b>ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR</b>	Nr. 43, data raportului 04.11.2019
----------------------------------	------------------------------------

<b>1. EVALUATOR AUTORIZAT</b>	<b>ȘENDRONI MIHAI</b>
Legitimatie ANEVAR	18635
Firma	GAMA EVAL INVEST S.R.L.
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hunedoara, Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara</li> <li>▪ Telefon: 0727 776 380</li> <li>▪ E-mail: gamaevalinvest@gmail.com</li> </ul>
Reprezentant – funcția	Șendroni Mihai - administrator

<b>2. CLIENT</b>	Persoana juridica : Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Cluj
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adresa: Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106</li> <li>▪ Jud. Cluj</li> </ul>
<b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b>	Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Cluj

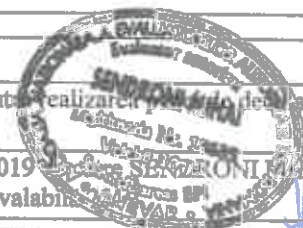
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectie si documente puse la dispozitie)</b>	<p>TEREN cu regim juridic intravilan (categoria de folosinta curti constructii):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tip acces: acces pe un drum de servitute (pământ bătătorit) cu lățimea de 3 m si lungimea de 81,73 m conform CF 274308</li> <li>- suprafata terenului de evaluat 1.028 mp,</li> <li>- fără deschidere la strada la strada principala/drum public</li> <li>- nu este îngrădit</li> <li>- regim economic si tehnic: descriere regim urbanistic – nu s-a prezentat certificatul de urbanism</li> </ul>
Proprietar	CF 274308 Cluj Napoca Persoana juridica: ALMAROM IMPORT EXPORT SRL Cluj
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cluj Napoca, FN, zona Aeroport Internațional Avram Iancu Cluj</li> <li>▪ Jud. Cluj</li> </ul>
Condiții limitative deosebite	Neconcordanțe cu documente de proprietate și de cadastru: nu se cunosc, nu s-a pus la dispoziție documentația cadastrală ci doar un plan de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezlipire Alte mențiuni: identificarea lotului de teren s-a facut în prezența reprezentantului clientului

### VALOAREA DE PIATA (abordarea prin piata)

CF 274308, nr. CAD 275886 – Teren 1.028 mp	25.391 EUR	120.678 LEI	Pret unitar: 24,70 EUR/mp
---	------------	-------------	------------------------------

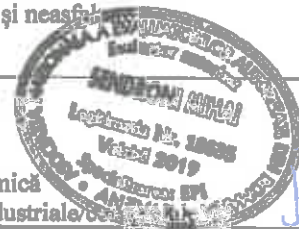
*Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: " Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției".*

<b>4. TIP DE VALOARE</b>	Valoarea de piață
<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	Informare client in vederea expropriării pentru realizarea proiectului de amenajare-aterizare-3.500 m
<b>DATA INSPECȚIEI</b>	Inspectia a fost efectuata la data de 24.10.2019 autorizat, legitimația ANEVAR NR 18635 valabilă



<b>PROPRIETĂȚII</b>	
<b>DATA EVALUĂRII</b>	24.10.2019
<b>DATA RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	04.11.2019
<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII</b>	1 EURO = 4,7528 LEI

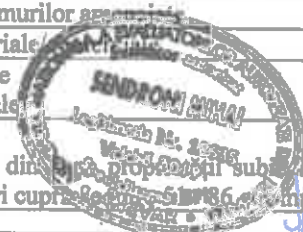
<b>5. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<p>Dreptul de proprietate: Deplin.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Numar CF : 274308 – Cluj Napoca (nr. CF vechi 2971/Someșeni)</li> </ul> <p><b>A. Partea I – descrierea imobilului:</b>  Teren – intravilan  Adresa – Cluj Napoca, FN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La A1 : nr. top. 48-51/2/17/1</li> </ul> <p><b>B. Partea II – proprietari și acte:</b>  1869/06.02.2002  Sentința civilă nr. 9585/2001, emis de Judecătoria Cluj Napoca, dosar nr. 6005/2001  B1 intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare și parțial, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cotă actuală 1/1, în favoarea SC ALMAROM IMPORT EXPORT SRL Cluj.  B2 intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere pietonal și auto pe o porțiune de 3m lățime și 81,73 m lungime, asupra parcelei cu nr. top. 48-51/2/17/2-punctele A,B,C,D din schișă – CF 2972  2676/11.01.2011  Act administrativ nr. 143425 din 30.12.2010, emis de OCPI Cluj  B3 se notează propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A.1 în imobilul cu nr. cadastral 275884 UAT Cluj, 274885 UAT Cluj, 274886 UAT Cluj</p>
<b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciara</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extrasul de carte funciara este emis în data de 03.06.2016</li> </ul>
<b>MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciara</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eroare la înregistrarea datelor (adresa eronata / numele proprietarului eronat etc.): nu sunt</li> </ul>
<b>6. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nu s-a pus la dispoziție documentația cadastrală</li> <li>Suprafața totală înregistrată în extrasul de carte funciara:</li> <li>TEREN: S<sub>i</sub> = 4.000 mp, din care suprafața de 1.028 mp cu nr. cadastral acordat 275886 este proprietatea subiect conform „Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezmembrare”</li> </ul>
<b>7. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII</b>	Liber
<b>8. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>URBANĂ: periferică</li> <li>Distanța față de centrul Cluj Napoca este de cca. 5-6 km</li> </ul>
<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auto: Strada Traian Vuia</li> <li>Calitatea rețelelor de transport : asfaltate și neasfaltate</li> </ul>
<b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zona mixta</li> </ul> <p>În zonă se află :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rețea de transport în comun la distanță mică</li> <li>Unități comerciale: magazine, unități industriale/...</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj Napoca</li> <li>▪ Cursuri de apă : pârâul Becaş</li> </ul>
UTILITAȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbana de energie electrica: <i>existentă în apropiere</i></li> <li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă în apropiere</i></li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existenta în apropiere</i></li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existenta în apropiere</i></li> <li>▪ Altele: -</li> </ul>
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absența poluării</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea subiect se află în apropierea Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj Napoca fiind o zonă aglomerată din punct de vedere a traficului auto, aeronavele care își desfășoară activitatea pe aeroport produc sunete deranjante pentru locuitorii din zonă</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	Zona de referință periferică a orașului Cluj Napoca, amplasare favorabilă. Dotari si rețele edilitare bune (în apropiere). Ambient necivilizat.

<b>9.</b>	<b>DESCRIEREA TERENURILOR</b>
Tipul (amplasare în cadrul localității)	▪ Intravilan
Regim economic	▪ Categoria de folosință - Curți construcții
Suprafață teren	▪ S totală a lotului nr. 3 = 1.028 mp
Deschiderea la strada	▪ Fără deschidere direct la strada, acces pe drum de servitute cu lățimea de 3 m
Tip drum de acces	▪ Servitute
Regim juridic drum	▪ Public la distanta de 81,73 m
<b>10.</b>	<b>CARACTERISTICILE TERENULUI</b>
Forma	▪ Regulată - dreptunghiulară
Caracteristici certificat urbanism	▪ Caracteristicile zonei din Certif.de Urbanism – nu s-a prezentat certificatul de urbanism
Utilități existente pe proprietate	▪ -
Utilități existente la limita proprietății	▪ -
Vecinătăți	▪ Proprietăți private, terenuri libere, construcții industriale
Înclinare	▪ Plat
Stare teren	▪ Neexploatat
Alte situații	▪ Nu se cunoaște daca suprafața este traversata de linii de înalta tensiune, gaze, petrol, benzina, termoficare, telefonie îngropata, etc.
Restricții de construire	▪ Se menționează daca se cunosc astfel de restricții: nu se cunosc

<b>11.</b>	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața terenurilor rezidențiale din Cluj Napoca.</li> <li>▪ Această zonă este dezvoltat în primul rând pe sectorul rezidențial prin construirea de case noi, dar și pe sectorul industrial (mica industrie) si comercial ; avantaj: existenta rețelelor urbane de utilitati si partial a drumurilor asfaltate</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona rezidențială de case și unități industriale</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zonă stagnare</li> <li>▪ Informatii despre taxele si impozitele locale</li> </ul>
OFERTĂ DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bună</li> <li>▪ Preturile terenurilor oferite spre vanzare din zona propoziții subiect au suprafețe cuprinse între 3.130-6.000 mp și au prețuri cuprinse între 517186,00 mp.</li> </ul>



CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ <b>Medie</b>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	• <b>Dezechilibru: oferta mai mare decât cererea. Acest dezechilibru nu este caracterizat de o oferta mare pe piață, ci mai ales de componența finanțării, care este încă dificilă, datorită numărului mic de cumpărători care îndeplinesc criteriile de eligibilitate, impuse de banci sau care sunt dispuși să acceseze un credit.</b>
PREȚURI ÎN ZONA PENTRU PROPRIETAȚI SIMILARE	Pentru proprietati asemănătoare <b>ofertele</b> sunt cuprinse între: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Minim: 51 EURO/mp</b></li> <li>▪ <b>Maxim: 86 EURO/mp</b></li> </ul>
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETAȚII	REZULTATUL CERCETĂRII: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tendința de creștere a OFERTEI</b></li> <li>• <b>Posibilitatea menținerii prețurilor</b></li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	▪ <b>Teren construit</b> ▪ <b>Proprietate rezidențială conform notație în cartea funciara nr.274308</b>

## 12. REGLEMENTARI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – EDIȚIA 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general)</li> <li>• SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</li> <li>• SEV 102 – Implementare (IVS 102)</li> <li>• SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li> <li>• SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</li> <li>• GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul>
ALTE REGLEMENTĂRI	

## 13. EVALUARE

### 13.1. PIAȚA IMOBILIARĂ LOCALĂ – scurte considerații

*Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici.*

*În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor intravilane amplasate în municipiul Cluj Napoca cartier Someseni. Prețurile vehiculate sunt prezentate în capitolul de evaluare prin metoda comparației.*

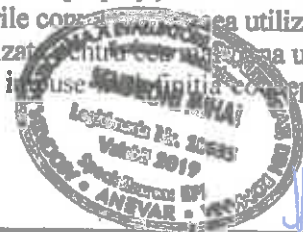
### 13.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

*Conform SEV 100 - Cadrul general, pct.32: Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.*

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

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile corecte ale celei mai bune utilizare.

Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare teren liber rezidențial. Pentru aceasta alternativa sunt respectate toate condițiile impuse de conceptul de cea mai bună utilizare.



*[Signature]*  
pag.5



### 13.3. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor ce duc în final la alegerea *valorii de piață*, au fost utilizate următoarele abordări:

- Abordarea prin piață – pentru determinarea valorii terenului;
- Pentru celelalte abordări posibile pentru evaluarea terenului (*parcelarea și dezvoltarea, repartizarea (alocarea), extracția, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare (chiriei)*) nu am găsit informații suficiente și credibile.

#### 13.3.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață – *metoda comparației directe* poate fi utilizată pentru evaluarea terenului analizat, piața imobiliară oferind destule proprietăți comparabile care să justifice această metodologie. În aplicarea acestei abordări sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între comparabile.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate comparabilele utilizate în calcul.

Pe baza acestor oferte, a informațiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate și a unei marje de negociere de 20%, s-a întocmit o grilă de piață cu elemente de comparație, vor fi utilizate în analiza comparativă:

Pe baza comparabilelor alese, în *Anexe* este prezentată grila cu analiza comparativă. În cadrul acestei analize au fost luate în considerare următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate,
- restricțiile legale,
- condițiile de piață (data vânzării),
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- utilitățile disponibile,
- zonarea
- cea mai bună utilizare.

Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, deschiderea la fațadă, topografia, localizarea și priveliștea.

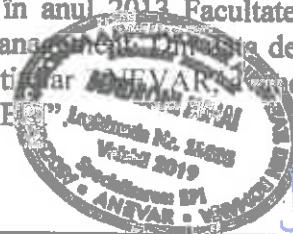
Valoarea aleasă este valoarea acelei comparabile pentru care corecția totală brută este cea mai mică. În ANEXE sunt prezentate valorile de piață prin tehnica comparației vânzărilor.

### 14. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

#### 14.1. Identificarea și competența evaluatorului

#### GAMA EVAL INVEST S.R.L.

„GAMA Eval Invest” S.R.L. Hunedoara a luat ființă în anul 2018 având ca obiect de activitate evaluările de afaceri și active, evaluare pentru lichidare și evaluările pentru imobilele care doresc a fi valorificate sau tranzacționate. Activitatea de evaluare și consultanță fiind desfășurată sub formă de activitate independentă, de către evaluatorul Șendroni Mihai, care a absolvit în anul 2010 Facultatea de Inginerie Hunedoara – Universitatea Politehnică Timișoara, având specializarea Autovehicule Rutiere, primind diploma de inginer mecanic. De asemenea a studiat și a absolvit în anul 2013 Facultatea de Științe Economice – Universitatea Lucian Blaga din Sibiu, specializarea Managementul Distribuției de 05.07.2017 Șendroni Mihai a dobândit calitatea de evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR și a primit legitimația 18635. Acesta a dobândit specializarea „Evaluări de bunuri imobile - F”.



## CERTIFICARE

Prin prezenta certificăm că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit / îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent(a) să efectuez acest raport de evaluare;
- Nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

## 14.2. Tipul valorii

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a proprietăților.

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), pct.29: „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.*”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: „*Valoarea de piață este pretul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției*”.

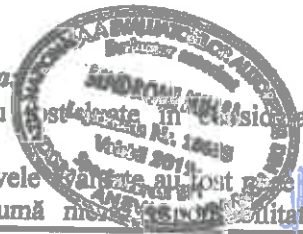
## 14.3. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

- Inspectia activelor a fost realizată în data de 24.10.2019 de către ȘENDRONI MIHAI ca reprezentant al firmei de evaluare în prezența reprezentantului clientului raportului de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele, puse la dispoziție de către reprezentantul clientului și a identificat proprietatea. Responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revine clientului.
- Cu ocazia inspecției s-au realizat fotografiile, s-au notat caracteristicile tehnico-descriptive ale terenului, s-au solicitat și notat informații privind utilitățile, accesul, topografia etc.
- Inspecția a fost neinvazivă, nu s-a investigat existența unor eventuali contaminanți sau a rețelelor magistrale de utilități.

## 14.4. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

- Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafeța terenului au fost puse la dispoziție de către reprezentantul clientului.

Documentele și informațiile menționate mai sus referitoare la activele evaluate au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentatul clientului. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio



circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție.

- Informații de piață obținute:
  - Comparabila A : www.olx.ro verificat telefonic
  - Comparabila B : www.olx.net.ro verificat telefonic
  - Comparabila C : www.stroia.ro verificat telefonic
- Surse bibliografice:
  - "EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE"  
Ediția română după ediția în limba engleză originală editată de Appraisal Institute – Chicago, SUA
  - A se vedea și pct.12.

#### 14.5. Ipoteze, ipoteze speciale și condiții limitative

##### Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afară 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 destinatar 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 o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Se presupune că proprietatea imobiliară este neocupată în cazul transferului ipotetic;
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de client / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- 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 neconformitate, 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 neaparente ale proprietății și solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminări; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminări;
- 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;
- 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.
- 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-au considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Evaluatorul a examinat documentele imobilului și a identificat proprietatea și a reprezentantului clientului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are competența necesară pentru a măsura limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport coreșpund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în ipoteza în care limitele acesteia corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele cadastrale este coreșpundenta



dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

#### ***Ipoteze speciale***

- Având in vedere ca nu s-a pus la dispoziție certificatul de urbanism in care este menționat regimul juridic, tehnic si economic, cea mai buna utilizare a terenului (lot 3 supus evaluării) a fost luată in calcul conform notație in extrasul de carte funciara nr. 274308 din 03.06.2016 ca fiind *teren intravilan avand categoria de folosința curți construcții – loc de casa* . In cazul in care se va pune la dispoziție certificatul de urbanism iar notațiile din acesta nu corespund cu situația din extrasul de carte funciara valoarea evaluata se va modifica corespunzător.

#### ***Condiții limitative:***

- Valoarea evaluată este valabilă numai la data evaluării si s-ar putea ca ea să nu fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

#### ***14.6. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare***

- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport. 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; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului raportului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

#### ***14.7. Declararea conformității evaluării cu SEV***

Subsemnatul ȘENDRONI MIHAI, evaluator de proprietăți imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, declar, în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare ANEVAR "SEV 103 (IVS 103) – Raportare" punctul 5, alin.(k), următoarele:

- In baza contractului nr. 36905/295/14.10.2019, ca parte a echipei S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L., am evaluat TEREN INTRAVILAN - LOT NR.3, situat în Cluj Napoca, FN, Zona Aeroport Internațional Avram Iancu Cluj Napoca, Jud. Cluj.
- Am fost solicitați să întocmim o lucrare de evaluare a proprietății imobiliare care să corespunda cu cerințele standardelor de evaluare.
- Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare ANEVAR – editia 2018 (încorporeaza Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – editia 2013).

#### ***14.8. Abordarea în evaluare și raționamentul***

##### ***Abordarea prin piata***

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

"C13. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atasat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piata, localizarea va fi diferita. In posesia acestor caracteristici, abordarea prin piata se aplica, in mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare."

C14. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este formulată și este aplicat un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru terenuri agricole. Un criteriu de

comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.”

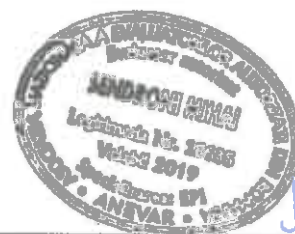
Pentru celelalte abordări posibile pentru evaluarea terenului (parcelarea și dezvoltarea, repartizarea (alocarea), extracția, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare (chiriei)) nu am găsit informații suficiente și credibile și din acest motiv nu au fost utilizate.

## 16. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma evaluării efectuate de noi, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia noastră este ca valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ (abordarea prin piață)			
CF 274308, nr. CAD 275886 – Teren 1.028 mp	25.391 EUR	120.678 LEI	Pret unitar: 24,70 EUR/mp

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: ” Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei”.



17. ANEXE



*[Handwritten signature]*

11

9

## EVALUARE TEREN: ABORDAREA PRIN PIATA

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		75,00	86,00	51,28
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		20%	20%	20%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		60,00	68,80	41,03
1	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	0
	Preț ajustat			60,00	68,80	41,03
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			60,00	68,80	41,03
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			60	69	41
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		60,00	68,80	41,03
5	Condițiile pieței		data evaluării	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		60,00	68,80	41,03
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan / Cluj Napoca cartier Someșeni	Intravilan / Cluj Napoca cartier Someșeni - str. Tractoristilor langa fostele sere	Intravilan / Cluj Napoca cartier Someșeni - str. Tractoristilor langa fostele sere	Intravilan / Cluj Napoca cartier Someșeni - str. Platanilor vis-a-vis de Timbermark
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0%	0%	5%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	2,05
	Preț ajustat	EUR/mp		60,00	68,80	43,08
7	Caracteristicile fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1.028,00	6.000,00	3.130,00	3.900,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		20%	10%	5%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		12,00	6,88	2,33
	Preț ajustat	EUR/mp		72,00	75,68	45,40
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan, poligonal acces pe un drum de servitute	teren plan, poligonal cu acces direct la strada	teren plan, poligonal cu acces direct la strada	teren partial plan partial panta cu acces direct la strada
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		-50%	-50%	-20%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		-35,64	-37,84	-9,08
	Preț ajustat	EUR/mp		36,36	37,84	36,32
	7.c. Acces (tip de drum)		pământ batătorit pe lungimea de 81,73 m cu acces la strada pietruită și asfaltată la cca. 200 m	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		-20%	-20%	-20%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		-7,09	-7,38	-7,26
	Preț ajustat	EUR/mp		29,27	30,46	29,06
8	Utilități		toate utilitățile la distanță	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		-15%	-15%	-15%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		-4,39	-4,57	-4,36
	Preț ajustat	EUR/mp		24,88	25,89	24,70
9	CMBU	mp	mixt	mixt	mixt	mixt
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		24,88	25,89	24,70
	Ajustare totală brută	EUR/mp		59,12	56,67	25,08
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		98,5	82,4	61,1

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	24,70
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	25.391
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	120.678

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN ABORDAREA PRIN PIATA  
- EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA**

Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10-20%
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii
Cheftuieii necesare imediat dupa vanzare	Ajustarea tine cont de costul necesar demolării eventualelor construcții demolabile existente pe terenurile comparabile
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare).
Mărimea terenului	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut
Utilități	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

13

07



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru INFORMARE**

**ANCPI**

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

Nr. cerere	99612
Ziua	03
Luna	05
Anul	2016

**TĂREN** intravilan  
Adresa: Cluj-Napoca

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Nr. CF vechi: 2971/ SOMEȘENI

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 48-51/ 2/ 17/ 1	Din acte: 4.000; Masurata:-	loc de casă

**B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
1869 / 06.02.2002 Sentinta civila nr. 9585/2001, emis de JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA, dos nr 6005/2001 Judectoreasca, cota actuala 1 / 1	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare și partaj, dobândit prin Hotărare 1) SC ALMAROM IMPORT EXPORT SRL CLUJ	A1 (provenita din conversia CF 2971/ SOMEȘENI)
B2 Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere pietonal și auto pe o porțiune de 3 m lățime și 81,73 m lungime, asupra parcelei cu nr top 48-51/2/17/2- punctele A,B,C,D din schiță -cf 2972	A1 (provenita din conversia CF 2971/ SOMEȘENI)
2676 / 11.01.2011 Act administrativ nr. 143425, din 30.12.2010, emis de OCPI CLUJ	
B3 se notează propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A.1 în imobilul cu nr cadastral 275884 UAT CLUJ, 274885 UAT CLUJ, 275886 UAT CLUJ	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

*inf. cluj ch*

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan  
Adresa: Cluj-Napoca

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 48-51/2/17/1		loc de casă

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

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 4.000; Masurata: -				

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.  
S-a achitat tariful de 20 RON, bon fiscal nr. 0232/03-06-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutiunii,  
06/06/2016

Asistent-registrator,  
ADRIANA RALUCA SABAU

Referent,

Data eliberării,  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

(parafa si semnatura)

(parafa si semnatura)

15

ay







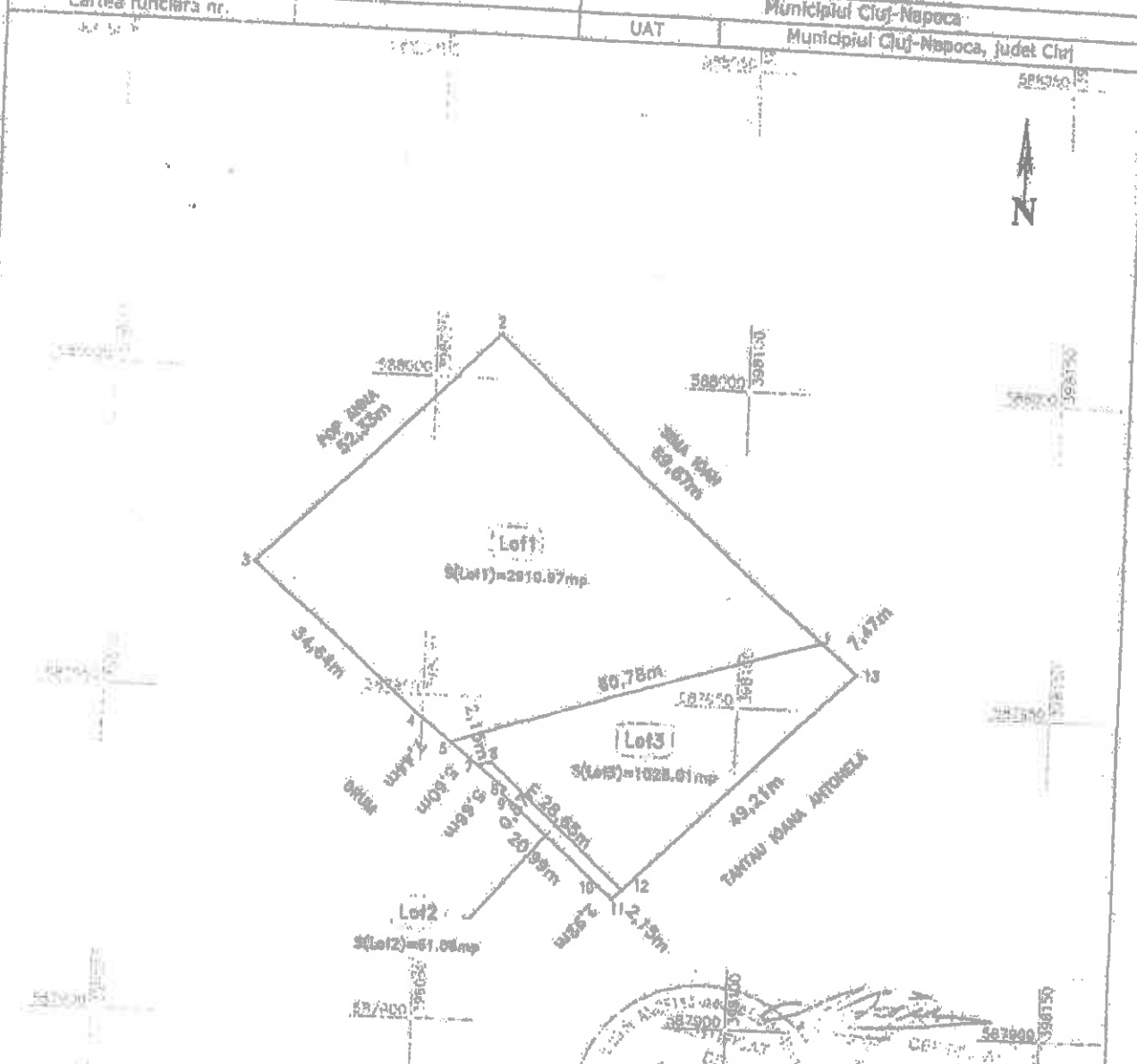


- Anexa nr. 2  
ANEXA 11

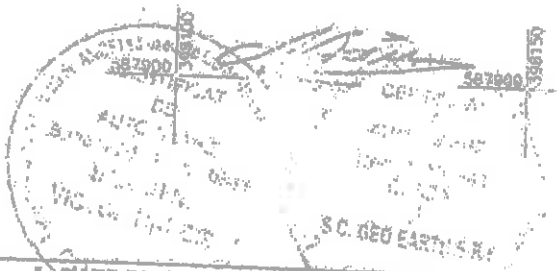
**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI**  
Scara 1:1000

Imobil propus pentru expropriere in baza Legii 33 / 1994

Nr. cadastral <b>275806</b>	Suprafata masurata 1028	Adresa imobilului Municipiul Cluj-Napoca
Cartea funciara nr.	UAT	Municipiul Cluj-Napoca, judet Cluj



Coordonate in sistemul de proiectie nationala:  
STEREOGRAFIC 1970



Parcela (Lot 3)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(L1, L2)
	E (m)	N (m)	
13	398118.398	587955.961	7.47
1	398113.776	587960.378	60.73
5	398054.713	587942.893	9.60
7	398059.218	587932.574	2.15
6	398061.275	587940.321	28.83
12	398081.108	587921.687	49.21

S(Lot3) = 1028.01 mp; P: 153.86m

**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	CC	1028		LOT 3-PROPIUS PENTRU EXPROPRIERE-PARTIAL IMPREMIUIT
<b>TOTAL</b>		<b>1028</b>		

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

Cod constructia	Suprafata construita la sol [mp]	Valoare de impozitare	Mentiiuni
	0		
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	

Suprafata din act	1028
Suprafata totala masurata	1028

Executant, SC Geo Earth SRL  
Data: aprilie 2010

Se confirma suprafata din masuratorii si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj

**OLTEAN OVIDIU**  
inspector de cadastru

Contul meu

RENUMĂRĂ UNDEI NOU

Inapoi Anunturi Cluj-Napoca Imobiliare Cluj-Napoca Terenuri Cluj-Napoca

Urmatorul anunt



86 €

Terminata noua

07XX XXXXXX Arata telefon

Cluj-Napoca, Judet Cluj  
Vezi pe harta

### Teren Someșeni pe locul fostelor sere

Cluj-Napoca, Judet Cluj Adaugat La 20:14, 1 noiembrie 2019, Numar anunt: 176307784

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Mihai

Pe site din feb 2014

Anunturile utilizatorului

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Raporteaza

Suprafata utila **3 130 m<sup>2</sup>**

Persoana fizica - Vand teren in zona strazii Tractoristilor, in apropierea aeroportului (pe locul fostelor sere) pretabil pentru constructii imobiliare pana la P+2 sau constructii industriale de genul depozit cargo, showroom, parc logistic etc. Terenul este drept, nu necesita indreptare.

Proprietatea este intravilana, intrabuata cu actele la zi si are o suprafata totala de 3130 cu front la strada.

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. **Afa mai multe detalii**

Acceptă & închide

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Handwritten marks: a blue scribble and the number '09'.

03.11.2019

Teren Someșeni pe locul fostelor sere Cluj-Napoca • OLX.ro

Fotografiile din anunț sunt cu titlu informativ.

Pretul este 86 euro/mp negociabil.

Telefon: 744 - [arata telefon](#) -



[< Inapoi](#)

[Urmatorul anunt >](#)

Imi place 0

Vizualizari: 1656

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX](#)

Trăiește închiac

21

21



Acheter

Acheter

Acheter

887-000

1/1



75 €

Negociabil

Trimite mesaj

07XX XXX XXX Arata telefon

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta



alex

Pe site din nov 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

### Teren someseni, str Tractoriștilor

Cluj-Napoca, Judet Cluj Adaugat de pe telefon La 16:42, 15 octombrie 2019,  
Numar anunt: 187321664

116 imagini Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **6 000 m²**

Toate utilitățile, intravilan posibilitate de extindere, front 70m, drum asfaltat.

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. **Afa mai multe detalii**

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Accept & Închide

Handwritten mark

Handwritten mark

[◀ Inapoi la cautare](#)[♥ Salveaza](#)

OFERTA DE AFACERI

## De vânzare în Cluj-Napoca 3.900 mp

[📍 Cluj \(judet\), Strada Traian Vuia](#)**200 000 €** 51 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 3 900 m<sup>2</sup>

Prin utilizarea serviciilor noastre va exprimati acordul cu privire la faptul ca ati citit si sunteti de acord cu termenii si conditiile noastre de utilizare si politica de confidentialitate. In vederea analizei si furnizarii de publicitate si protectiei anti-spamsi anti-malware, precumsi impotriva utilizarii neautorizate. [Aflati mai multe](#) Continuarea navigarii implica acceptarea lor.

OK



TEREN INTRAVILAN – LOT 3



