



Head Office: București, Splaiul Independenței 202, Sector 6  
Cluj-Napoca: Str. 1 Decembrie 1918 Nr. 6 Ap. 3  
Tel: 0736 130 650 Fax: 021 367 49 30  
Email: office@neoconsult.ro  
Web: www.neoconsult.ro

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 1346 / 24.03.2015	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr.
---------------------------	-----------------------	-----------------------	-----

## RAPORT DE EVALUARE

### TEREN LIBER

11.550 mp



Întocmit de: S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.  
Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

- Februarie 2015 -

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 Primăriei Municipiului Cluj-Napoca.

Neoconsult Valuation S.R.L.  
Cod unic de înregistrare: RO 23814288 | Nr. Registrul Comerțului: J40/2353/2013  
Cod IBAN: RO30 BRDE 3105 V213 7108 3100 | Banca BRD GSG | Capital social 50.000 RON

1. EVALUATOR	ȘUFANĂ MARIUS
Legitimatie ANEVAR	Nr. 16441/ 2015
Parafa	Nr. 16441 - valabilă 2015
Firma	S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.
Adresa evaluatorului	SEDIU CENTRAL BUCUREȘTI, Splaiul Independenței, nr. 202 Telefon/Fax: 021/367.49.30 E-mail: <a href="mailto:office@neoconsult.ro">office@neoconsult.ro</a>  BIROU Cluj-Napoca Bd. 1 Decembrie 1989, nr.6, ap.3 Telefon/Fax: 0786.130.650

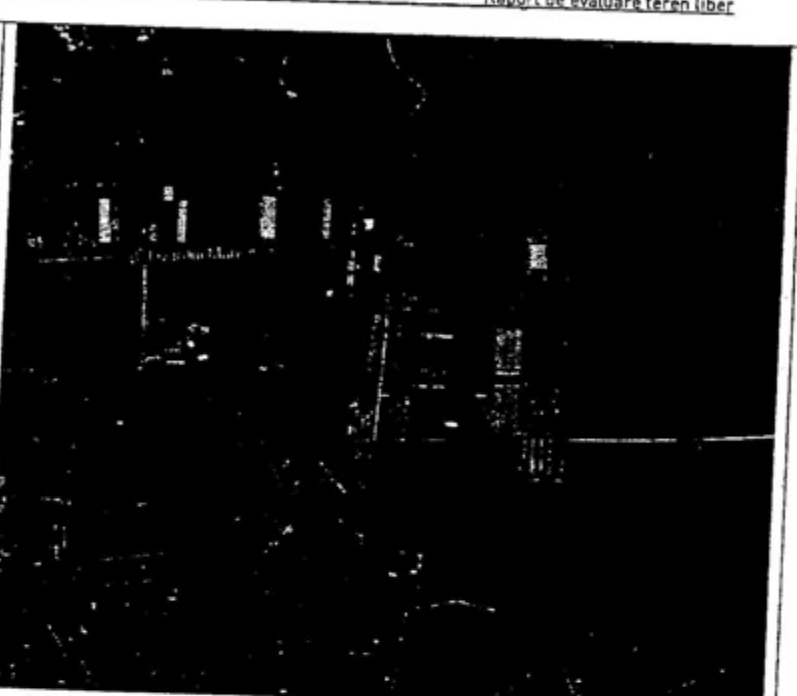
2. CLIENT	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Adresa	Localitatea : Cluj-Napoca
DESTINATARUL RAPORTULUI	DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren extravilan cu suprafața de 11.550 mp, Cluj-Napoca F.N., jud.Cluj
Proprietari	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Adresa proprietății	Extravilan Cluj-Napoca

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	308.000 EUR echivalent 1.365.000 RON
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIATA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Informarea clientului
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	24.03.2015
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,4330 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator stagiar Krisztian Halmagyi în 12.02.2015 în prezența reprezentantului solicitantului, Dna. Ștefania Cucereanu.

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	Dreptul de proprietate: "Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, CIF: 4305857, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA" Sarcini înscrise în Cartea Funciară: Nu sunt. Carte funciară nr: 309920, Cluj-Napoca; Descrierea proprietatii în CF: „Teren extravilan” Nr.cadastral/topografic: 309920 Suprafața: 11.550 mp
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extras de carte funciară cu nr.cerere 179240 de la data de 18.12.2014, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală completă. Suprafața înregistrată în CF/ act de proprietate: 11.550 mp. Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: Nu există diferențe. Restricții de construire: nu e cazul.
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren liber
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	

<p>CARACTERISTICI GENERALE</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată în extravilanul Mun. Cluj-Napoca, în zona parcului industrial Tetarom II în imediata vecinătate a râului Someșul Mic - zonă periferică, la ieșirea dinspre Cluj-Napoca spre Dej.</li> <li>▪ Accesul se poate realiza din Bulevardul Muncii continuând pe str. Emerson (acces pietonal) sau pe str. Dumitru Georgescu Kiriac (acces auto). Accesul auto se poate realiza și dinspre cartierul Someșeni.</li> <li>▪ Zona este caracterizată ca una cu potențial de dezvoltare industrial, fiind bine localizată.</li> <li>▪ Evoluție zona : În anii precedenți, zona a cunoscut o puternică dezvoltare, aici construindu-se spații industriale.</li> </ul>
<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Str. Bulevardul Muncii este artera principală care traversează această zonă industrială.</li> </ul> </li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 2 benzi pe sens.</li> </ul>
<p>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</p>	<p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun - la o distanță medie</li> <li>▪ Unități comerciale sunt situate la distanță mare</li> <li>▪ Unități de învățământ : sunt situate la distanță medie</li> <li>▪ Unități medicale : sunt situate la distanță mare</li> <li>▪ Instituții de cult : sunt situate la distanță medie</li> <li>▪ Sedii de bănci : sunt situate la distanță medie</li> <li>▪ Instituții guvernamentale : -</li> <li>▪ Muze : -</li> <li>▪ Parcuri : -</li> </ul>

UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de apă: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: -existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: - existentă</li> <li>▪ Altele: -</li> </ul>
AMBIENT	Ambient civilizat, poluare scazuta.
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată în extravilanul mun. Cluj-Napoca, în zona parcului industrial Tetarom II, cu acces principal din Bulevardul Muncii.
10.	<b>DESCRIEREA TERENULUI</b>
TIPUL (AMPLASARE IN CADRUL LOCALITĂȚII)	Extravilan
REGIM ECONOMIC	Categoria de folosință - teren liber
SUPRAFAȚA TEREN	Suprafața : 11.550 mp.
DESCHIDEREA LA STRADĂ	Terenul au o formă neregulată și front la un drum secundar pe lângă râul Someșul Mic.
ACCES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accesul se poate realiza din Bulevardul Muncii continuând pe str. Emerson (acces pietonal) sau pe str. Dumitru Georgescu Kiriac (acces auto). Accesul auto se poate realiza si dinspre cartierul Someșeni.</li> <li>▪ Drumul de acces la care are front proprietatea nu este asfaltat.</li> </ul>
REGIM JURIDIC DRUM	Nu se cunoaște
FORMA	Neregulată
CARACTERISTICI CERTIFICAT URBANISM	<p><b>1. REGIMUL JURIDIC:</b>  Imobil situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale urbanistice, imobil în proprietate privată.  <b>SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII</b>  Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2, Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Serviciul de utilitate publică: Pentru trasa strădală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (se vede planșa 3.2, Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trasa strădală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)-profil tip.IIB-18 m</p> <p><b>2. REGIMUL ECONOMIC:</b>  Destinația zonei : Zonă de urbanizare - Zona verde - acuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat  Folosința actuală :teren  <b>CARACTERUL ZONEI:</b></p>

	<p><b>Art.1. UTILIZĂRI ADMISE</b>  (a) plantații înalte, medii și joase  (b) sistem de alee și platforme pentru circulații pietonale și velo  (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și site activități în aer liber compatibile  (d) edicole, componente ale amenajării peisagere  (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică  (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere</p> <p><b>Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b> Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alee și platforme pietonale și velo, cu condiția ca șosea să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.</p> <p><b>Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE</b> 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.</p> <p>Incadrare în zona de impozitare D conform H.C.L.nr.715/2000 și H.C.L. nr. 209/2003.</p> <p>UTR=U<sub>Va</sub> S=11550 mp  POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)  CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)</p>
UTILITĂȚI EXISTENTE PE PROPRIETATE	-
UTILITĂȚI EXISTENTE LA LIMITA PROPRIETĂȚII	Sunt la limita proprietății fara racord.
VECINĂȚI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ N - Emerson</li> <li>▪ E - teren liber</li> <li>▪ S - râul Someșul Mic</li> <li>▪ V - teren liber</li> </ul>
INCLINARE	Amplasamentul este denivelat. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.
RESTRICTII DE CONSTRUIRE	Restricții de construire : conform C.U.
11.	<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber constructibil situate în Mun. Cluj-Napoca, extravilan, zona Tetarom II.</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă industrială.</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare.</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie activă, în dezvoltare cu șomaj redus.</li> </ul>
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medie</li> </ul>
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mică</li> </ul>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cererea mai mică decât oferta pe fondul scăderii posibilităților de finanțare și a reticenței investitorilor.</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 26 EURO/mp.</li> <li>▪ Maxim: 65 EURO/mp.</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: nu este cazul</li> <li>▪ Maxim: nu este cazul</li> </ul>

PROPRIETĂȚI SIMILARE	
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<p>Cererea mai mică decât oferta, situație la care s-a ajuns în principal datorită lipsei creditării și a crizei economico-financiare care continuă să influențeze negativ investițiile imobiliare.</p> <p>Cererea pentru terenuri situate în zona proprietății analizate prezintă un interes crescut pe fondul potențialului ridicat de dezvoltare și valorificare.</p> <p>Anexa nr. 4 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății</p>

## 12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SEV 100 – Cadrul general</li> <li>• SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</li> <li>• SEV 102 – Implementare</li> <li>• SEV 103 – Raportare</li> <li>• SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> </ul>
CADRU LEGAL	Legislația în vigoare
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul

## 13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

- o permisibilă legal
- o posibila fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Conform certificatului de urbanism avut la dispoziție, utilizările admise pentru parcela de teren analizată sunt:

- ⇒ plantații înalte, medii și joase
- ⇒ sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- ⇒ mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- ⇒ edicule, componente ale amenajării peisagere
- ⇒ construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- ⇒ grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Practic, ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil din punct de vedere legal, de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren liber pentru construcții parcuri ce pot deservi amplasamentele industriale învecinate.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

#### 14. EVALUAREA TERENULUI – metoda reziduală

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.

Având în vedere restricțiile legale impuse de certificatul de urbanism aferent terenului evaluat, considerăm că singura abordare aplicabilă în cazul de față este cea prin venit – metoda reziduală.

Există unele variante ale tehnicii reziduale. Într-una dintre acestea, proprietatea evaluată este considerată a fi construită și se deduc costurile de construcție și orice fel de profit, suma rămasă fiind valoarea reziduală a terenului. Practic avem o combinație a tehnicii reziduale și a metodei extracției.

Etapele parcurse sunt:

1. Stabilirea dimensiunilor și caracteristicilor proprietății construite care se va realiza, precum și a celorlalte amenajări
2. Estimarea costurilor de dezvoltare totale (costuri construcție, costuri amenajări, profit antreprenor etc.) și etapizarea acestora în timp
3. Estimarea prețurilor de vânzare pentru tipul de proprietate care se va dezvolta și venitul total din valorificarea proprietății construite.
4. Deducerea valorii reziduale a terenului



S-a considerat construirea a cca. 365 de locuri de parcare, astfel:

- ⇒ S-a calculat suprafața de teren aferentă locurilor de parcare amenajate în incinta S.C. EMERSON S.R.L. utilizând aplicația Google Earth:



Suprafața totală afectată =  $71 \times 116 = 8.250$  mp

- ⇒ S-a calculat numărul de metri pătrați necesari construirii unui loc de parcare:
- $8.250 \text{ mp} / 290$  (locuri de parcare) =  $28,4 \text{ mp} / \text{loc de parcare}$
- ⇒ S-a calculat numărul de locuri de parcare rezultate în urma unei eventuale amenajări a terenului analizat. Având în vedere forma neregulată a terenului s-a considerat că vor exista pierderi de cca. 15% față de situația în care terenul ar fi fost dreptunghiular:
- $11.550 \text{ mp} / 28,4 \text{ mp/loc de parcare} \times 85\% = 365$  locuri de parcare

2. Costurile de dezvoltare a amplasamentului țin cont de informațiile de piață disponibile privind costul de nou pentru o platformă betonată aferentă spațiilor de parcare pentru autovehicule ușoare

La aceste costuri se adaugă costuri aferente avizelor și autorizațiilor necesare dezvoltării terenului (5%) și un profit al antreprenorului. Aceste costuri sunt prezentate în tabelul următor:

Costurile de dezvoltare			
Steren	11,550	mp	
Ac	11,550	mp	
Ad	11,550	mp	
Cost unitar de edificare	25	EUR/mp	
Total costuri constructie	288,750	EUR	
Avize și autorizații	14,438	EUR	5%
Profit antreprenor %	45,478	EUR	15%
<b>Total costuri dezvoltare</b>	<b>348,666</b>	<b>EUR</b>	

3. Pentru vânzarea proprietății s-a luat în considerare nivelul actual al pieței pentru acest tip de proprietăți, pornind de la valorile unitare medii. Preturile medii pentru locurile de parcare

supraterane sunt în Cluj de 2.000 - 3.000 EUR. Având în vedere locația periferică a terenului subiect, am luat în calcul o cotație de 2.000 de EUR/loc de parcare. Detalii privind piața imobiliară specifică se regăsesc în Anexa 1. Având în vedere numărul ridicat de locuri de parcare ce pot fi oferite spre vânzare am considerat oportun acordarea unui discount de 10%.

Veniturile totale sunt :

Venituri din vânzarea proprietății construite		
Numar parcari	365	buc
Preț vânzare unitar	2,000	EUR/loc parcare
Discount pachet	10%	
Valoarea vânzării proprietății		
657,000		EUR

4. Grila de calcul este următoarea:

Rezultatele obținute		
Venituri din vânzare	657,000	EUR
Costuri dezvoltare	348,666	EUR
Total valoare teren	308,334	EUR
Suprafata teren	11,550	mp
Valoarea unitară teren	27	EUR/mp

Valoarea teren	308,000	EUR
365,000	RON	

V piață = 308.000 EUR echivalent 1.365.000 RON

## 16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	308.000 EUR echivalent 1.365.000 RON
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA REZIDUALĂ



Marius Șufană  
Membru acreditat ANEVAR  
Evaluator membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Krisztian Halmagyi  
Membru Stagiar ANEVAR  
Legitimatie nr.6823/2015

## 17. DEFINIȚII

**VALOAREA DE PIAȚĂ:** "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

## 18. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 18.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

- ✓ Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar 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 identificate 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.

### 18.2. 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 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/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ✓ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

- ✓ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ✓ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.
- ✓ Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- ✓ 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 ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o 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 contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- ✓ Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- ✓ 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-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.

**18.3. Conditii limitative:**

- ✓ Prezenta 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 nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății ( contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- ✓ 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.

**19. INFORMAȚII UTILIZATE**

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafața terenului;
- ✓ Certificat de urbanism;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ✓ Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric - precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare (Edil, Nobila Casa, Casa Pitas etc.) privind tranzacții similare;

- ✓ informații existente pe site-urile [www.piața-az.ro](http://www.piața-az.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.mix-up.company.imobiliare.ro](http://www.mix-up.company.imobiliare.ro), [www.edil.ro](http://www.edil.ro), [www.mercador.ro](http://www.mercador.ro), [www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro) etc.;
- ✓ revistele de profil: Piața de la A la Z;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din Cluj - Napoca și din zona în care se situează terenul supus evaluării.

## 20. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare.

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip „Teren liber construit”. Proprietatea, conform celei mai bune utilizări ale sale, este fără restricții impuse de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită SEV 100 – Cadrul general

## 21. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie 2015. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 24.03.2015. Evaluarea a fost realizată în martie 2015, care este și data raportului.

## 22. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,433 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

## 23. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

- ✓ informații existente pe site-urile [www.piața-az.ro](http://www.piața-az.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.mix-up.company.imobiliare.ro](http://www.mix-up.company.imobiliare.ro), [www.edil.ro](http://www.edil.ro), [www.mercador.ro](http://www.mercador.ro), [www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro) etc.;
- ✓ revistele de profil: Piața de la A la Z;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din Cluj - Napoca și din zona în care se situează terenul supus evaluării.

## 20. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare.

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip „Teren liber construit”. Proprietatea, conform celei mai bune utilizări ale sale, este fără restricții impuse de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită SEV 100 – Cadrul general

## 21. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie 2015. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 24.03.2015. Evaluarea a fost realizată în martie 2015, care este și data raportului.

## 22. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,433 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

## 23. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.



## 24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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 aceasta 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 din Cluj-Napoca 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 nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

## 25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

## 26. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ 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 din România] și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare [IVSC].
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- ✓ proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

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-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT Valuation.

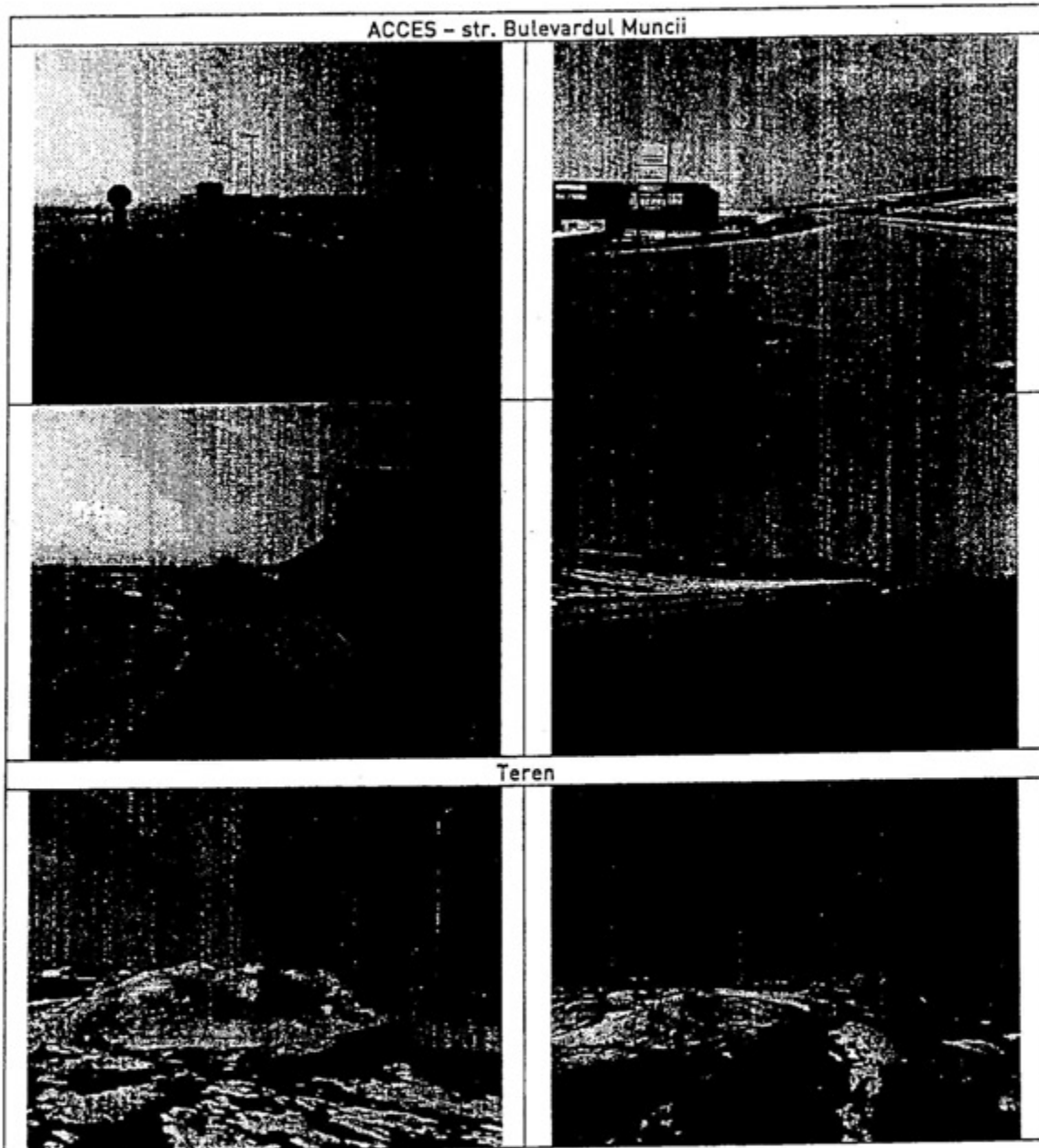
Marius Șufană, MAA,  
Evaluator autorizat EI, EPI, VE

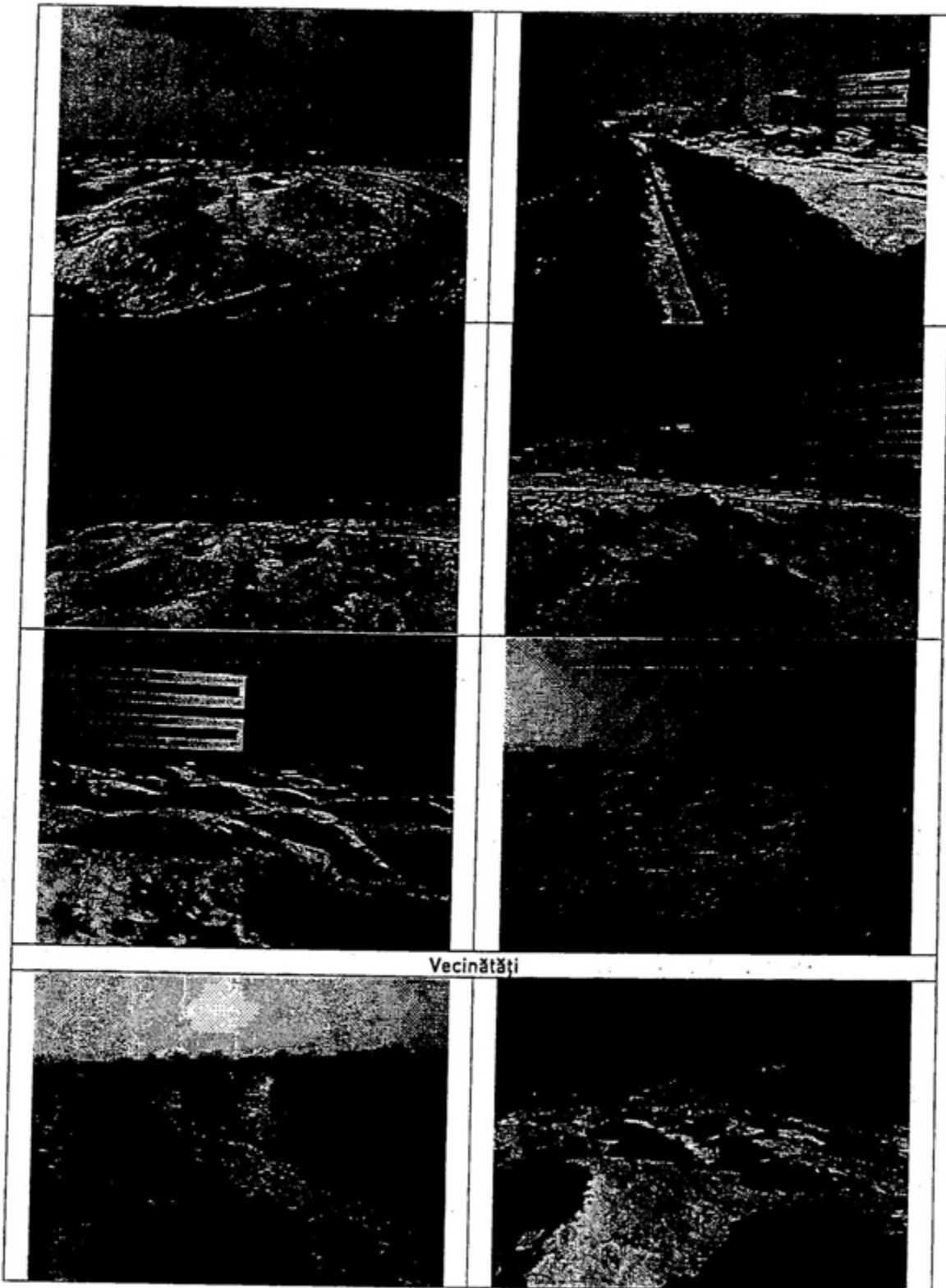
Krisztian Halmagyi  
Membru Stagiar ANEVAR  
Legitimatie nr. 6823/2015

27. ANEXE

- ✓ ANEXA NR. 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ✓ ANEXA NR. 2 - DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII, PLANURI
- ✓ ANEXA NR. 3 - OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

27.1. ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII





Vecinătăți

## 27.2. ANEXA NR. 2 - DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

CARTE FUNCIARA NR. 309920 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca


**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru INFORMARE**

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

Nr. cerere	179240
Ziua	18
Luna	12
Anul	2014

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	309920	11.550	

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
179240 / 18.12.2014		
Act administrativ nr. 448, din 03.12.2014, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA, act administrativ nr. 175927/12-12-2014 emis de OCPI CLUJ; act administrativ nr. 453040/15-12-2014 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA-DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE;		
B1	Se infirima prezenta carte funciara ca urmare a dezmembrării imobilului înscris în cartea funciara nr 263899 a localității Cluj Napoca	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, realizat prin Lege, acte actuale 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, CIF: 4305857, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA		

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



CARTE FUNCIARA NR. 309920 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,  
16/01/2015

Asistent-registrator,  
ADRIAN PIRVU-BRAICA

Referent,

Data eliberării,  
/ /

20. IAN. 2015

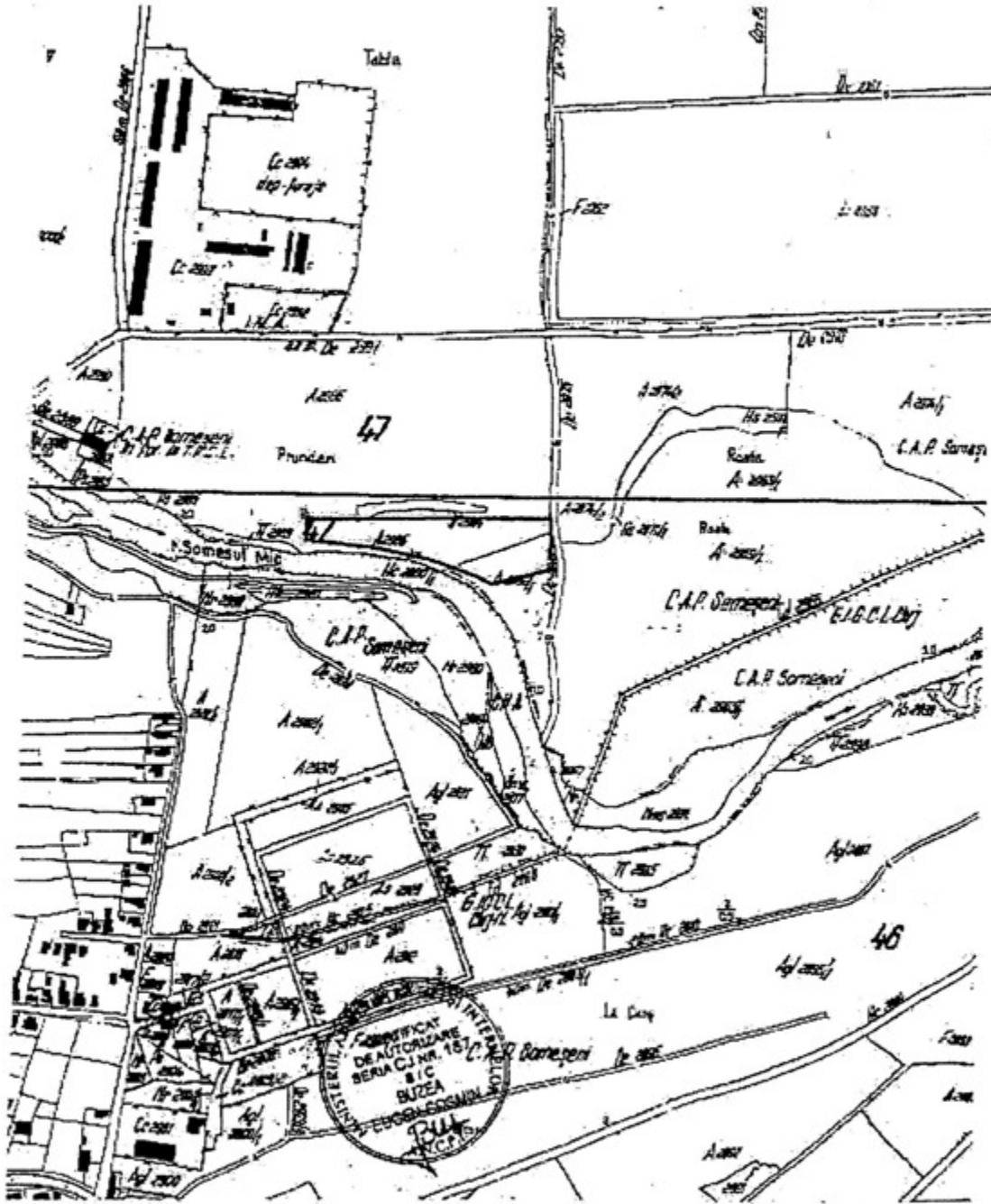


Paraschuta  
Carmen Elena TINC  
Referent

### Plan de incadrare in zona

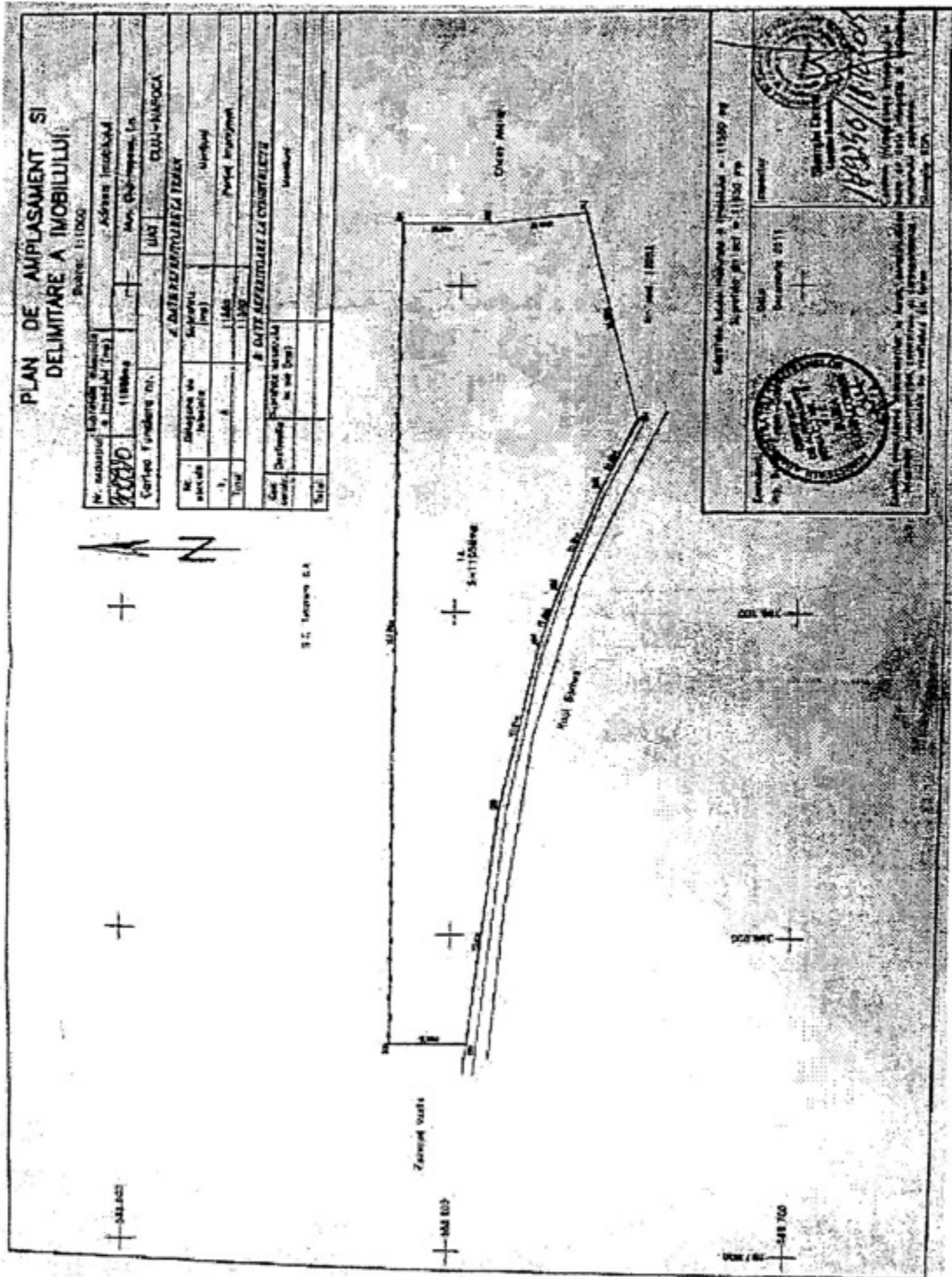
L-34-48-C-b-3-II

scara: 1:5000



PROPRIETAR: CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA






  
 Ing. Alexandru Mădălina  
 Nr. 10000 / 10000  
 Suprafata terenului = 11000 m<sup>2</sup>  
 Suprafata planului = 11000 m<sup>2</sup>


  
 Ing. Constantin Mădălina  
 Nr. 10000 / 10000  
 Suprafata terenului = 11000 m<sup>2</sup>  
 Suprafata planului = 11000 m<sup>2</sup>

## CERTIFICAT DE URBANISM

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 57035 din 23.02.2015

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. PO4 din 23.02.2015  
în scopul: informare

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** prin director D.P.M.E.P cu domiciliul în **Județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, CALEA MOTILOR, nr. 3-7, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_** înregistrată la nr. 57035 din 12.02.2015.

Pertru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **Județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca**, număr CF 309920, număr topografic/cadastral 309920, sau identificat prin plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, actualizare PUG municipiul Cluj Napoca, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. nr. 493 din 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 arhitecturale urbanistice. Imobil în proprietate privată.  
**SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**  
Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Serviciul de utilitate publică: Pentru trasa strădală până la nivel de cofectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trasa strădală de interes local, infrastructura edilitară etc. conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef)-profil tip.LIB-18 m

## 2. REGIMUL ECONOMIC:

Destinația zonei : Zonă de urbanizare - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat  
Folosința actuală : teren  
**CHARACTERUL ZONEI** Spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.  
Subzone: S\_Va Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.  
**CONDIȚIONĂRI PRIMARE** În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință. Etapele procedurii implică:  
(1) obținerea Avizului STATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, serviciile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză  
(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului  
(3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațiat-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de apă și servitiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc  
(4) aprobarea PUZ  
(5) elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:  
rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră  
străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și norme tehnice specifice.  
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică  
(7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.  
Prin PUZ se vor menționa în mod obligatoriu subzonele Vpa, așa cum sunt ele delimitate în PUG. Pentru acestea se va aplica regulamentul de urbanism aferent lor. Pentru suprafețe foarte mari (peste 10 ha), prin PUZ de urbanizare se poate propune o zonare a teritoriului, astfel încât în interiorul acestuia să fie dispuse

subzone verzi cu alt caracter - Vt, Vs, pentru care se vor aplica regulamentele de urbanism aferente acestor tipuri de UTR. Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

#### Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservesc exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE 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.

Încadrare în zona de împozitare D conform H.C.L.nr.715/2000 și H.C.L. nr. 209/2003.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

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. Sistemul de spații publice - trama strădă, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin masterplan și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Pentru trama strădă se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonelor. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliștii comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

UTR=UVA S=11650 mp

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Se va stabili, după caz, prin PUZ.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Se va stabili, după caz, prin PUZ

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Se va stabili, după caz, prin PUZ

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rușene specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 625/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambulul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 625/1996, Art. 32). Arhitectura

clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașijo arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.  
Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR UVa la prezentul regulament.

**Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR** Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrica, telefonica, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

**Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înălțime de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor metru de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

**Art.14. ÎMPREJMUIRI** Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

**4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE :**  
nu este cazul

**NOTĂ :**

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.
2. Prezentul regulament cu anexele și planșele aferente se pot vizualiza pe site-ul [www.primariaclužnapoca.ro](http://www.primariaclužnapoca.ro) la secțiunea informații publice-Urbanism -Proiect PUG.

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

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

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

Primar  
EMIL BOG

Arhitect-șef,  
Călin Subțirica

Secretar,  
Aurora Rosca

Director executiv,  
Cosma Ciuban

Achitat taxa de: scutit lei, conform Cătanței nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_  
Șef serviciu,  
Sanda Spiridu

Intocmit  
Cristina Bartha

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

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

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

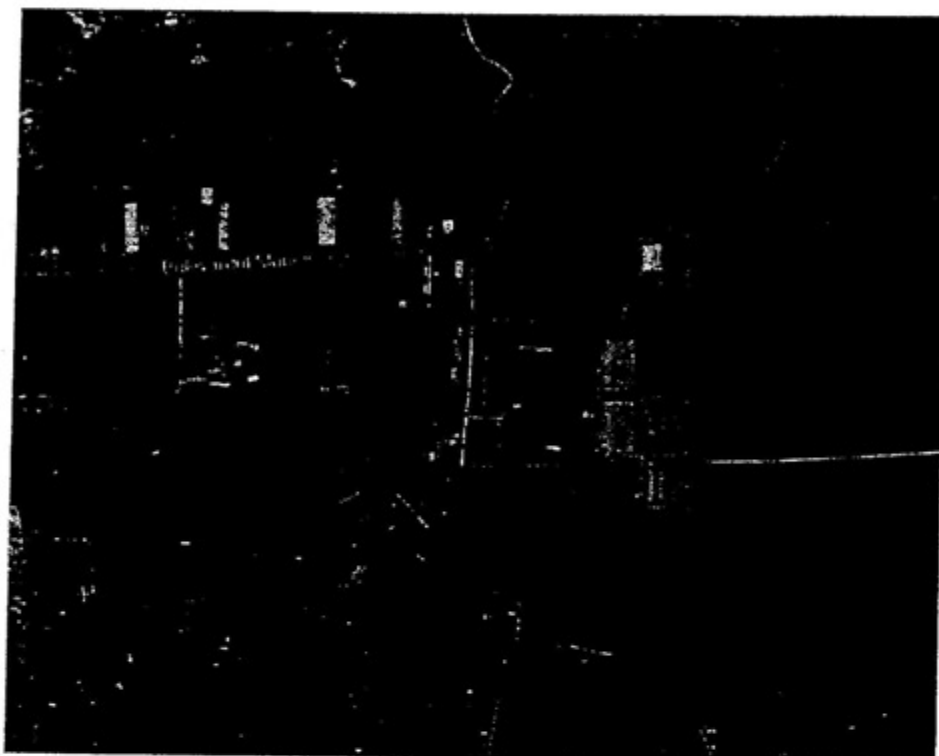
<b>Primar,</b> _____	<b>Secretar,</b> _____
<b>Arhitect-șef,</b> _____	<b>Director executiv,</b> _____

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.  
Șef serviciu,  
\_\_\_\_\_






## 28.4. ANEXA NR. 4 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

Oferte de vânzare locuri de parcare

<http://www.junior-residence.ro/apartamente/preturi-facilitati-la-achizitie>

0755.122.390

HOME PREZENTARE APARTAMENTE GALERIE FOTO DESPRE NOI CONTACT

### Adresa

**"Junior Residence"**  
Strada Fabricii Nr. 145A  
Cluj - Napoca  
(Intrare din pre str. Sobantoi)

Telefon:  
0755.122.390  
0755.122.391  
office@junior-residence.ro

### Preturi

Preturile apartamentelor incep de la 31200 euro (TVA 5% inclus).  
Fiecare apartament dispune de o boxa de depozitare in mansarda, inclusa in pret.

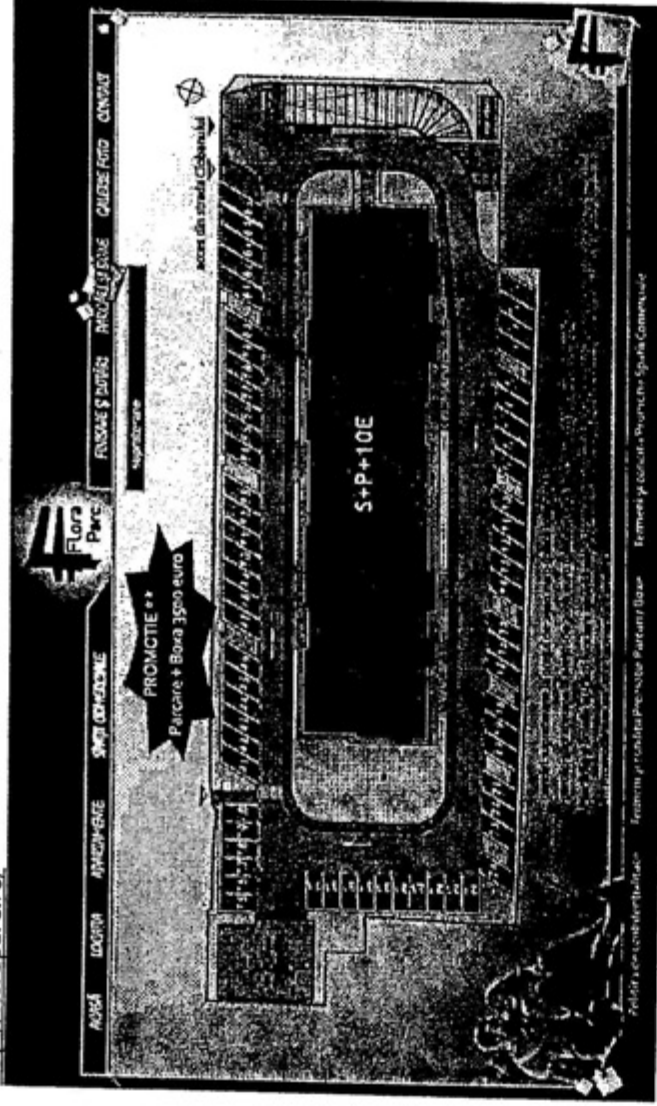


Parcarea exterioara are pretul de 3000 euro, TVA inclus.  
Parcarea subterana are pretul de 5000 euro, TVA inclus.

Toate apartamentele de 1, 2 si 3 camere se vor incadra la TVA de 5% si vor putea fi achizitionate prin programul "Prima Casa" sau alte tipuri de credite.

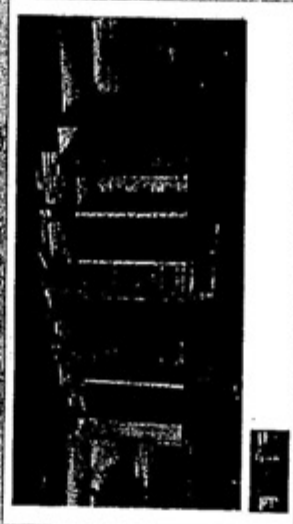


<http://floraparc.ro/>



<http://www.habitas.ro/vanzari/apartamente/vanzare-apartament-cluj-napoca-zorilor-ansamblu-rezidential-zorilor-535>

Ansamblu rezidential Zorilor  
Cluj-Napoca, Zorilor



Cod: AP3199

Pret: 55.000 Euro

INAPOI

GAUTATIN

Caracteristici

Nr. camere : 2	Suprafata utila : 60,6580 mp	Structura : Deconstruit
Tip constructie : Noua	Confort : Sport	Etaj : 3
Dirn Baja : 6	Nr. bai : 1	Nr. Balcoane : 1
Tip finisaje : Semifinitizat	Centrale Termice : Da	Termopane : Da
Contor apa : Da	Contor gaz : Da	Garaj / Parcare : Loc de parcare
Nivele constructie : D+P+6E	Termen de finalizare : Finalizate cu CP	Izolare : Exterior

### Detalii

Imobile situate intr-un ansamblu rezidential aflat intr-o zona usor accesibila, aproape de mijloace de transport. Proiectul beneficiaza de locuri de parcare individuale si garaje. Apartamentele sunt compartimentate modern, avand suprafete generoase, pentru a oferi tot confortul. Apartamentele se predau semifinisate.

Preturile apartamentelor sunt cuprinse in intervalul:

2 CAMERE- 60 mp + balcon etajul 5 - 57000 euro;

2 CAMERE- 63 mp + balcon etajul 6 - 55000 euro;

3 CAMERE- 80 mp + balcon 10 mp - etajul 5 - 67500 euro;

Parcarile sunt la pretul de 3.000 euro iar garajele la 10.000 euro.

Preturile includ TVA de 5%.

Imobilul este dotat cu lift. Modalitatile de plata sunt flexibile, acceptandu-se si plata cu credit Prima Casa.