

ANEXĂ
La HOTĂRÂREA NR. 88/2019

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

Registratura generală

Nr.

16637

Data

15. MAI. 2019

**Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați
din România**

**RAPORT DE EVALUARE al proprietății
imobiliare:
Imobil - Teren extravilan, SAT DEZMIR,
COM. APAHIDA, CLUJ**

BANU ILIE

2019



Partea I - Introducere

Cuprins

Partea I - Introducere.....	2
Competența evaluatorului și certificarea valorii	3
Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării	4
Identificarea evaluatorului	4
1.1 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	4
1.2 Identificarea utilizatorilor desemnați	4
1.3 Identificarea scopului evaluării	4
1.4 Identificarea tipului valorii.....	4
1.5 Data evaluării	5
1.6 Moneda raportului. Modalitati de plata.....	5
1.7 Sursele de informatii utilizate	5
1.8 Identificarea proprietății imobiliare subiect.....	6
1.9 Identificarea ipotezelor și ipotezelor speciale	6
1.9.3. Ipoteze speciale:	8
1.9.4 Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	8
Termeni utilizați în prezenta evaluare.....	9
Partea III-a Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	11
3.1 Informații despre amplasare	11
3.2 Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Partea IV – Analiza datelor	13
Partea a V-a Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)	15
Partea a VI-a - Evaluarea proprietății.....	16
Aplicarea abordărilor valorii	16
1. Metoda comparațiilor de piață	16
2. Abordarea pe bază de venit.....	20
3. Abordarea prin cost.....	21
Partea a VII-a – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	23
Raportarea valorii definite.....	23
ANEXE	24
Anexa 1 - Localizare imobil.....	25
Anexa 2 - Fisă Inspecție proprietate.....	26
Anexa 3 - Comparabile imobil.....	28
Anexa 4 - Poze imobil.....	32

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69

*Raportul a fost dat la mână de 02.05.2019
pe email: Raluca.Anea@ojoby.ro pentru a evaluare
rebrunat. Raluca Anea Comina etc*



Competența evaluatorului și certificarea valorii

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, în limita cunoștințelor evaluatorului. Ce declar în raport e real și corect. Onorariul nu depinde de valoarea estimată. Nu am apelat la alt specialist.

Subsemnatul, Banu Ilie, expert evaluator menționez că am experiența necesară în domeniu, competența în evaluare pe piața proprietăților imobiliare, cunosc și înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile.

Evaluarea s-a făcut pe baza ipotezelor și condițiilor limitative enumerate în prezentul raport, reprezentând o însumare a analizelor, opiniilor și concluziilor personale și obiective din punct de vedere profesional, ale evaluatorului.

Evaluatorul nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară supusă evaluării ori față de părțile implicate.

Evaluatorul certifică faptul că a inspectat personal proprietatea imobiliară supusă evaluării și a întocmit prezentul raport în baza informațiilor culese cu această ocazie.

Evaluatorul își asumă responsabilitatea lucrării în sensul în care analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, iar metodologia de lucru este aceea recomandată de A.N.E.V.A.R și Codul de etică al evaluatorilor. Abordările prezentate în raport conform SEV 100 Cadrul General sunt:

1. Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc

2. Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

3. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Evaluatorul a urmat un program de instruire în domeniul evaluării proprietăților imobiliare în prezent fiind membru aspirant ANEVAR. Evaluatorul deține o poliță de asigurare profesională valabilă la data efectuării expertizei.

Valoarea de piață propusă de evaluator pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării la data de 12.04.2019 este de 33,782 EUR , 14.26 eur/mp, 160,758 echivalent RON.

SEMNATURA



Evaluator: ec. Banu Ilie

Expert evaluator

dr. ec. Ilie Banu



emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Partea a III-a – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului

EVALUATOR : dr. ec. Banu Ilie

Legitimatie : 18505/2017

Adresa evaluatorului: Sibiu, Str. Strandului nr. 29, ap. 4, telefon 0740.47.00.69, emaconsultsibiu@gmail.com.

1.1 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Consiliului Județean Cluj în baza contractului nr. 11.686/40 din 04.04.2019.

1.2 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați sunt: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA JUDEȚUL CLUJ.

1.3 Identificarea scopului evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a imobilului așa cum este aceasta definită în SEV 2018 .

Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării , între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv , după o activitate de marketing corespunzătoare , în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză , prudent și fără constrângeri .* Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de Evaluare ANEVAR SEV 2018 (care cuprinde și IVS):

- SEV 100 – cadrul general
- SEV 101 – termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – implementare
- SEV 103 – raportare
- SEV 230 – drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232- evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- GEV 630 – evaluarea bunurilor imobile

1.4 Identificarea tipului valorii

Tipul valorii este adecvat cu scopul evaluării și se bazează pe nevoile de informații ale clientului în legătură cu valoarea unui drept de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect. Valoarea definită este valoarea de piață.

Definiție (SEV 100, Cadrul general, paragraf 29):

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

1.5 Data evaluării

Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 12.04.2019 pe teren (vezi poze atașate).

Data de referință a evaluării este 12.04.2019

Data întocmirii raportului este 12.04.2019

1.6 Moneda raportului. Modalitati de plata

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 4.7587 RON pentru 1 EUR la data de 12.04.2019. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premize 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.)

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 plata deosebite (rate, leasing) etc.

1.7 Sursele de informații utilizate

Documente și acte puse la dispoziție de către destinatar, respectiv:

- extras CF nr. 59076
- certificat de achiziționare nr 411/12.04.2019
- caiet de sarcini
- Colaborarea cu proprietarul imobilului

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Comisia Națională de Statistică
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Publicații și portale pe care se regăsesc informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc.;
- informații furnizate de către agenții imobiliare (IntermedCasa, Isa etc.) privind tranzacții similare; piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.
- standardele de evaluare ANEVAR SEV 2018
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



1.8 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea este amplasată în DEZMIR, CLUJ, Extravilan, SAT DEZMIR, COM. APAHIDA, CLUJ.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate este atestat de extrasul de Carte Funciară nr. CF 59076 Apahida - 14.02.2019 conform CF atașat.

1.9 Identificarea ipotezelor și ipotezelor speciale

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:

1.9.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

⇒ Evaluatorul a avut la dispoziție documentația cadastrală anexată prezentului raport aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a dimensiunilor construcțiilor preluate din actele de proprietate și schițele puse la dispoziție de client. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste suprafețe, evaluarea va trebui reconsiderată.

1.9.2. 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 reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că terenul este liber de sarcini și se poate tranzacționa aplicându-se legislația în vigoare la data evaluării.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație, releveurile și materialele ilustrative din acest raport au fost

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



- 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
 - Se presupune că estimările privind costul racordării la utilității a parcelor este cel indicat de reprezentantul proprietarului, evaluatorul neputând estima cu exactitate fara alte studii aceste costuri și nici nu a întreprins niciun demers în acest sens.
 - Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată (stare normală), conform informațiilor primite de la reprezentantul proprietarului. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;
 - Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
 - Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
 - 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.
 - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cei declarati.
 - Pornim de la ipoteza că dreptul de proprietate este deplin, integral și nu este afectat de vreun contract de închiriere pe termen lung înscris în CF sau de care nu avem cunoștință
 - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte, publice și

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



- de încredere dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte din diverse motive;
- 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 reprezentantul proprietarului, fiind limitată exclusiv la acestea;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și la data de 12.04.2019. 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;
 - 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.
 - Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare și evaluează imobilul în starea în care se află la data inspecției.

1.9.3. Ipoteze speciale:

Legea 1712014 actualizată la zi privind vânzarea terenurilor agricole și alte legi care pot intra sub incidența unor posibile restricții de la vânzarea terenurilor făneată cu limitele nematerializate din extravilan.

1.9.4 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile doar la data prezentată în raport.

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

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

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Termeni utilizați în prezenta evaluare

- Abordare în evaluare – una din cele 3 modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
- Accesorii – bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar
- Active corporale- active/imobilizări care au o formă fizică. Exemple sunt terenurile și construcțiile, instalațiile, mașinile și echipamentele, uneltele și active în curs de execuție și dezvoltare.
- Active imobilizate – active care sunt deținute pe termen lung de către o întreprindere în scopul utilizării în producția de bunuri sau prestarea de servicii
- Alocarea valorii – procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea clădirii și valoarea terenului
- Amplasament – terenul care este amenajat astfel încât este pregătit pentru o anumită utilizare
- Bunuri imobile - prin natura lor sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent
- Costul de nou – costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou.
- Cumpărător special – un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are o valoare specială datorită avantajelor rezultate din dreptul asupra proprietății acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață
- Data evaluării – data la care se aplică concluzia asupra valorii. Data evaluării ar putea să conțină și momentul/ora la care este valabilă valoarea, dacă valoarea tipului de activ se poate modifica în măsură semnificativă pe parcursul unei zile. În cazul determinării valorii impozabile data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
- Data raportului – 1. Data la care se emite raportul
2. În cazul determinării valorii impozabile data raportului este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire
- Depreciere – O pierdere din beneficiile economice viitoare sau din potențialul de servicii al unui activ, în plus față de pierderea sistematică recunoscută de beneficii economice viitoare sau de potențial de servicii exprimată prin amortizare
- Depreciere externă – o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare
- Depreciere funcțională – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare
- Depreciere fizică – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare
- Factor de capitalizare – multiplu care se aplică asupra unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă pentru a-l converti într-o valoare a capitalului.



- Metodă de evaluare – o tehnică specifică sau un model specific utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se includ în cadrul unei abordări în evaluare.
- Rată de actualizare – o rată a rentabilității utilizată pentru a converti o sumă de bani viitoare sau un flux de numerar viitor într-o valoare actualizată (prezentă)
- Rată de capitalizare – o rată a venitului exprimată procentual ca raport între venitul net din exploatare al unei proprietăți imobiliare și prețul acesteia
- Valoare specială – o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
- Vârsta efectivă – vârsta estimată a unei clădiri în comparație cu o clădire nouă, de același tip. Este indicată de starea în care se află clădirea. Starea clădirii este determinată de numărul și calitatea reparațiilor curente sau capitale, de regimul de utilizare. Ca urmare, vârsta efectivă poate să fie mai mică, egală sau mai mare decât vârsta cronologică.

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Partea III-a Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

3.1 Informații despre amplasare

Satul Dezmir, comuna Apahida, județul Cluj

Satul Dezmir este unul dintre cele mai cunoscute sate din comuna Apahida, în principal pentru construcțiile de case realizate în ultimii ani. La recensământul din 2011 apărea cu peste 1500 de locuitori. Codul poștal al localității este 407039.

Dezmir deține un teritoriu bogat în sare gemă și izvoare sărată, un obicei tradițional fiind utilizarea saramurii în zonă.

De-a lungul timpului s-au descoperit mărturii arheologice ale timpurilor romane în satul Dezmir, cele două mai importante fac referire la clădirile de epocă romană (villae rusticae) găsite pe drumul antic între Napoca și Apahida.

Biserica și Monumentul Eroilor din Dezmir sunt două din obiectivele turistice din sat, dar și Aeroclubul „Traian Dârjan”.

Imobilul se află în Extravilan, SAT DEZMIR, COM. APAHIDA, jud. CLUJ. Traficul pe stradă este unul relativ redus. Poze privind amplasarea se regăsesc în Anexa 1.

Forma terenului este regulată, dreptunghi și este un teren plat fără denivelări, conform anexei la extrasul CF atașat

DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA

- Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară eliberat în anul 14.02.2019 , și certificatul de urbanism nr 411/11.04.2019.

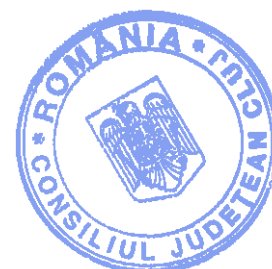
Situația actuală a imobilului - descrierea zonei de amplasare

ZONA DE AMPLASARE

- Proprietatea este amplasată în Extravilan, SAT DEZMIR, COM. APAHIDA, CLUJ
- Pe teren este amplasată o stație de betoane
-
- **CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI** Tipul zonei: INDUSTRIAL-AGRICOL
- Proprietatea este amplasată în JUD. CLUJ, Extravilan, SAT DEZMIR, COM. APAHIDA, CLUJ.

UTILITĂȚI EDILITARE

- Rețea urbană de energie electrică: nu e cazul
- Rețea urbană de apă: nu e cazul
- Rețea urbană de termoficare: nu e cazul
- Rețea urbană de gaze: nu e cazul
- Rețea urbană de canalizare: nu e cazul
- Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: nu e cazul



3.2 Descrierea amenajărilor și construcțiilor

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Adresa proprietății evaluate este în Dezmir, jud. Cluj, Extravilan, SAT DEZMIR, COM. APAHIDA.

Reprezentantul proprietarului

Conform CF Anexat

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE

- Conform releveu anexat
Total suprafață 2.369 mp

MENȚIUNI privind Situația din Cartea Funciară

Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară eliberate 14.02.2019, anexate la raportul de evaluare din care s-au extras datele mai sus prezentate și considerat parte integrantă din prezentul raport.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ – nu e cazul

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Partea IV – Analiza datelor

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor și serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Piața proprietăților din periferia orașului Cluj a cunoscut o creștere accentuată începând cu anul 2000, ajungându-se la prețuri oarecum constante. Din anul 2009, prețurile au început să scadă ușor, pe toate tipurile de imobile. Trendul descendent al prețurilor se modifică în unul ascendent începând cu anul 2015 datorită programului Prima Casă. Tendința de menținere și stagnare a prețurilor se manifestă și pe segmentul de case/vile, unde există o anumită constantă în comparație cu segmentul rezidențial al apartamentelor și caselor mici care intră sub incidența programului Prima Casă. Tendința în anul 2019 este de menținere a prețurilor datorită restrângerilor pe creditare și a condițiilor impuse prin OUG de guvern, plus modificărilor fiscale și a unei cereri în scădere

- Piața terenurilor extravilane din periferia jud. Cluj
- Delimitarea pieței: com. Apahida, sat. Dezmir

NATURA ZONEI

Teren extravilan fâneață

- Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare
- Din punct de vedere economic: comună/sat în dezvoltare, aici mutându-se locuitori ai jud. Cluj.

OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE: Medie

CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE: Scăzută

ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE COMPETITIVĂ/ OFERTĂ SOLVABILĂ)

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului. La nivelul pieței imobiliare în ansamblu s-a observat o revenire a cererilor mai mult pe segmentul Prima Casă, deci cu valori în jurul sumelor de până în 60.000 de euro. Un factor care trebuie analizat este și Legea dării în plată, iar aici estimăm o reducere a cererii și respectiv a prețurilor pentru locuințele achiziționate prin plafonul oferit de programul Prima Casă dacă avansul cerut de majoritatea băncilor nu se diminuează. Indicele imobiliare.ro arată o creștere în ultimul an a prețurilor la nivel național cu procente între 5-10% pe segmentul care intră sub incidența programului Prima Casă.



Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar. Deși începând cu anul 2014 dobânzile la credite s-au diminuat, încă există o oarecare neîncredere pe piață datorată și de evenimentele externe petrecute în ultimul timp.

Cererea competitivă pentru proprietatea evaluată este realizată din persoane care au eventual economii în depozite, dezvoltatori imobiliari sau au venituri suficiente pentru a se încadra pentru accesarea unui credit imobiliar pentru construcția unei locuințe.

Referitor la **oferta competitivă**, la nivelul loc. Dezmir, jud. Cluj am constatat o creștere a numărului locuințelor nou construite, însă cu accent pe periferia orașului. Există o ofertă relativ bogată pe terenuri similare în zone similare cu cea evaluată, dar piața imobiliară va fi în scădere pe parcursul următorilor ani.

PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU teren

▪ **Minim: 5 EURO/mp, Maxim: 30 EURO/mp**

▪ **Piață a cumpărătorului - pentru proprietatea analizată.**

▪ **Previziuni pentru 2019**

Trend descendent al valorilor pe piața specifică, număr în scădere de tranzacții în prima parte a anului 2019 pe segmentul locuințelor cu valori în jurul sumei de 60.000-80.000 euro și un număr de tranzacții și mai redus estimat pentru sfârșitul anului 2019 pentru terenuri.

Accesând siteurile de profil în data de 12.04.2019 am identificat și analizat:

◦ **Pe Olx.ro/Storia.ro secțiunea Imobiliare/Case de vânzare**
un număr de 4 imobile în zonă

◦ **Pe site-uri ale agențiilor imobiliare**
Au fost identificate în aceeași zonă sau zone similare cu imobilul evaluat un număr de 3 imobile.

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Partea a V-a Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare este definit în Standardele de evaluare ANEVAR 2018-Glosar, astfel:

utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a unei proprietăți imobiliare”

În analiza celei mai bune utilizări, piața limitează de obicei numărul de variante de utilizare la câteva alegeri logice.

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

- Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări
- Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Analiza CMBU pentru terenul construit:

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară de tip rezidențial, care respectă criteriile CMBU:

- permisibilă legal: analiza conformării construcției a fost efectuată conform documentațiilor puse la dispoziția evaluatorului și ținând cont de baza reglementărilor actuale
- posibilă fizic: vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului - deschidere, acces, forma, utilități etc. , funcționalitate
- fezabilă financiar și maxim productivă: pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din închirierea proprietății posibile și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa că utilizarea rezidențială conduce la maximizarea profitului obținut din teren



Partea a VI-a - Evaluarea proprietății

Aplicarea abordărilor valorii

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 400 - Verificarea evaluării
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Legislația în vigoare

1. Metoda comparațiilor de piață

Are la bază în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare ajustate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:



Tabelul nr. 4 -

Nr crt .	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile			
			1	2	3	4
	Pret Total (euro)		38,000	37,700	54,000	100,800
	Suprafata teren	2,369	2,000	2,900	2,000	3600+5800 (2 parcele)
	Pret (euro)/mp		19.00	13.00	27.00	28.00
0	Tipul comparabilei: TEREN EXTRAVILAN		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Categoria de folosință		Dezmir strada Sigau	Teren Dezmir cu deschidere la centura	Teren Dezmir cu deschidere la centura	Teren Dezmir cu deschidere la centura
	Negociere oferta vanzare		-10%	-5%	-15%	-15%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1.90	-0.65	-4.05	-4.20
	Pret probabil vanzare (Euro/mp)		17.10	12.35	22.95	23.80
1	Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
	Pret ajustat		17.10	12.35	22.95	23.80
2	Conditii de finantare	Normale	Similare	Similare	Similare	Similare
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
	Pret ajustat		17.10	12.35	22.95	23.80
3	Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
	Pret ajustat		17.10	12.35	22.95	23.80
4	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	Fara	Cu	Cu (pietruire drumuri pe teren)	Cu (panta usoara, vegetatie)	Cu (panta usoara, vegetatie)
	Ajustare procentuala		10%	10%	10%	10%

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69

	Ajustare totala		1.71	1.24	2.30	2.38
	Pret ajustat		18.81	13.59	25.25	26.18
5	Condițiile pletel:	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
	Pret ajustat		18.81	13.59	25.25	26.18
6		Dezmir	Dezmir strada Sigau	Deschidere 33ml la centura de legatura Apahida - Valcele	teren la centura Dezmir - Turda-Bucuresti si la inca un drum	teren la 200 m de drum asfaltat
	Localizare:		Inferioara	Similara	Inferioara	Inferioara
	Ajustare procentuala		5%	0%	5%	10%
	Ajustare totala		0.94	0.00	1.26	2.62
	Pret ajustat		19.75	13.59	26.51	28.80
7	Acces	Acces din soseaua de centura	Frontul la strada Sigau este de 22m cu drum de servitute de 7m pe toata lungimea.	Deschidere la soseaua de centura, neamenajat	Acces din drum secundar cu acces la soseaua de centura	teren la 200 m de drum asfaltat
	Ajustare procentuala		10%	5%	5%	10%
	Ajustare totala		1.98	0.68	1.33	2.88
	Pret ajustat		21.73	14.26	27.83	31.68
8	Caracteristici fizice	APROX 32-72ml	deschidere 22ml	dreptunghiular, regulat, deschidere strada 33 ml	dreptunghiular, regulat, deschidere strada 60 ml	dreptunghiular, regulat, deschidere strada 86 ml
	Ajustare		5%	0%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		1.09	0.00	-2.78	-3.17
	Pret ajustat		22.81	14.26	25.05	28.51
	Suprafata teren	2,369	2,000	2,900	2,000	3600+5800 (2 parcele)
	Utilitati (en elec/apa/canalizare/ gaz metan/termoficare oras/aer conditionat/altel)	nu există	Curent la circa 60-80m.	nu există	in zona (apa si curent)	la capatul terenului

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69

	e					
	Ajustare		-15%	0%	-15%	-15%
			-3.42	0.00	-3.76	-4.28
	Pret ajustat		19.39	14.26	21.29	24.23
9	Cea mai buna utilizare conf. Certif urbanism:	Industrial/agricol	Agricol/Industrial	Industrial/agricol	Intravilan	Intravilan
	Ajustare		0%	0%	-25%	-25%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0.00	0.00	-5.32	-6.06
	Pret ajustat		19.39	14.26	15.97	18.18
10	Componente non-imobiliare	fără	fără	fără	fără	fără
11	Pret ajustat / mp Au (EURO)		19.39	14.26	15.97	18.18
12	Ajustare totală netă- absolută		-8.39	-1.26	5.71	3.77
13	Ajustare totală netă- procentuală		-2%	-9%	27%	16%
14	Ajustare totală brută- absolută		11.03	2.56	15.47	25.58
15	Ajustare totală brută- procentuală		58%	20%	57%	91%

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- În urma discuțiilor telefonice, a uzanțelor și a informațiilor obținute de evaluator a fost negociat/ajustat prețul. Din discuții am dedus că prețul este negociabil la toate comparabilele selectate, astfel: au fost ajustate negativ comparabilele 1 (-10%), 2 (-5%), 3 și 4 (-15%).
- Componente non – imobiliare ale valorii:
 - Nu au fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare corecții.
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare corecții.
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare: Având în vedere că pe imobilul evaluat funcționează în prezent o stație de betoane există unele drumuri tasate pentru a facilita accesul la această stație de betoane. În acest context, au fost necesare unele corecții comparabilelor astfel:
 - +10% pentru realizarea unui acces mai facil (2 comparabile sunt terenuri cu denivelări și pantă).
- Condiții de piață: nu au fost necesare corecții.
- Localizare: A fost aplicată o ajustare asupra comparabilei 3 de 10% aceasta fiind situată într-o zonă cotate inferioară față de zona în care este situată proprietatea subiect- terenul este la aprox. 200m de drumul asfaltat, la fel și comparabilelor 1 și 3 (am aplicat o ajustare pozitivă

Evaluator: ec. Banu Ilie



[Handwritten signature]

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



de 5%). Comparabila 3 are deschidere la un drum perpendicular pe soseaua de centura, are deschidere și la centura, dar nu este realizat accesul direct (fiind un canal in partea dreapta a centurii).

- Acces: La comparabilele 2 și 3 accesul se va putea face de pe soseaua de centura, însă trebuie amenajat peste canal în consecință am considerat necesară o ajustare pozitivă de 5%, iar pentru comparabilele 1 și 4 am aplicat o ajustare pozitivă de 10% datorită accesului mai greu decât la comparabila subiect.
- Caracteristici fizice – suprafață de teren:
 - Pentru comparabilele 3 și 4 care au o deschidere bună de 60, respectiv 86ml am aplicat o ajustare negativă de 10%, iar pentru comparabila 1 care are o deschidere de doar 22ml și drum de servitute de 7ml am aplicat o ajustare pozitivă de 5%;
- Caracteristici fizice –utilitati:
Utilitățile nu există pe parcela evaluată. Pentru comparabilele 1, 3 și 4 au fost necesare ajustări.
La comparabila 1 stâlpul electric se află la 60-80 ml, așadar am considerat necesară o ajustare de -15%. La comparabila 3 se află în zona terenului apa și energia electrică la fel și la comparabila 4 deci am aplicat la ambele comparabile tot o ajustare negativă de 15%.
- Cea mai buna utilizare:
 - Au fost necesare corectii și pentru CMBU datorită numărului restrâns de proprietăți similare evaluatorul a fost nevoit să aleagă 2 comparabile 3 și 4 cu categoria intravilan; În acest sens au fost necesare ajustări de -25% datorită faptului că în viitor pe comparabilele 3 și 4 se vor putea edifica locuințe (în zonă fiind deja unele construcții în curs).

Valoarea probabilă pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind apropiată de valoarea ajustată a proprietății comparabile 2 deoarece proprietății 2 i-au fost aduse cele mai puține corecții (ajustarea totală brută cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În plus, proprietatea nr. 3 are o valoare foarte apropiată.

În acest context valoarea pe care o consider relevantă prin abordarea prin comparații de piață, este: 14.26 eur/mp.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	33,782 EUR, 14.26 eur/mp 160,758 echivalent RON 1 Euro= 4.7587 ron 12.04.2019
--	---



Banu Ilie

2. Abordarea pe bază de venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun sau proprietăți cumpărate numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă.

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

A. Estimarea veniturilor:

venitului brut potențial pentru proprietatea subiect VBP - venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă;

venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare

venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente reprezentantului proprietarului din totalul veniturilor brute și anume: cheltuieli aferente reprezentantului proprietarului (impozit pe proprietate, întreținere, reparații, amortizări, management, pază, curățeni, etc.)

B. estimarea ratei de capitalizare (c) care se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacțiile încheiate;

C. calcularea valorii

Valoarea, ca formulă de calcul :

$$c = VNE / \text{Valoare}$$

NU SE APLICĂ.

3. Abordarea prin cost

Abordarea pe bază de costuri reprezintă costul de înlocuire al unui activ.

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se deduc uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Valoarea construcției a fost estimată în baza lucrării "*Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire- clădiri rezidențiale*" a autorului Corneliu Șchiopu editată la editura IROVAL București 2009.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- însumarea costurilor totale.

Deprecieri

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibin@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Nu se aplică deprecieri economice/externe în situația de față .

Costul de înlocuire net

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al construcțiilor.

▪ **Estimarea costului de înlocuire**

Încadrarea clădirii am făcut-o ținând cont de caracteristicile constructive.

Am verificat sursele de estimare a costului de înlocuire.

▪ **Ajustările pentru depreciere:**

La clădire nu s-au făcut adăugiri, extinderi și/sau modernizări majore.

NU SE APLICĂ.

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Partea a VII-a – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

- Abordarea prin piață- metoda comparațiilor directe: **33,782 euro**
- Abordarea prin cost- metoda costului de înlocuire net: **Nu se aplică**
- Abordare prin venit - metoda capitalizării directe: **Nu se aplică**

Se observă o diferență între valoare apropiată obținută prin metoda abordării prin cost de valoare obținută prin abordarea prin venit. Explicația este faptul că imobilul nu se poate închiria în momentul de față în stadiul actual, decât la un nivel al chiriei sub nivelul pieței. Abordarea prin cost a luat în calcul unele elemente constructive finalizate, iar acestea sunt încă în stadiul de realizare având diferite nivele de finalizare.

Din acest motiv, evaluatorul consideră valoarea cea mai apropiată de condițiile de piață actuale valoarea de 33,782 euro obținută prin abordarea prin piață- metoda comparațiilor directe.

Raportarea valorii definite

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	33,782 EUR, 14.26 eur/mp 160,758 echivalent RON 1 Euro= 4.7587 ron 12.04.2019
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

Întocmit de:

Expert evaluator

dr. ec. Ilie Banu



SEMNATURA

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com

Tel: 0740.47.00.69

ANEXE

Raportul de evaluare cuprinde 23 pagini (~~fară anexe.~~), la care se adauga anexele:

Anexa 1 - Localizare imobil

Anexa 2 - Fișă Inspecție proprietate

Anexa 3 - Comparabile Casă și Teren

Anexa 4 - Poze imobil

Anexa 5 - Extras CF



Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69

Anexa 1 - Localizare imobil

Imobilul se află în zona periferică a satului Dezmir, com. Apahida în apropierea mun. Cluj.



Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69

Anexa 2 - Fisă Inspecție proprietate

Adresa proprietății	Numele clientului
	Consiliul Județean CLUJ
Adresa clientului	Numele inspectorului
	BANU ILIE
Data inspecției	Număr de telefon
12.04.2019	0740470069

Amplasamentul clădirii		
Orientarea clădirii în zonă		
Tipul zonei <input type="radio"/> Comercială <input type="radio"/> Rezidențială <input type="radio"/> industrială *	În apropiere de: <input type="radio"/> gară <input type="radio"/> periferie * <input type="radio"/> centru <input type="radio"/> strada principală <input type="radio"/> altele	Topografia cartierului <input type="radio"/> plan * <input type="radio"/> în pantă
Descriere:	Descriere: Terenul are deschidere de .32..... ml la soseaua de centură Apahida-Valcele .	Descriere: Forma terenului este relativ plată, cu mici denivelări
Gradul de dezvoltare în zonă <input type="radio"/> creștere* <input type="radio"/> în scădere <input type="radio"/> în echilibru	Ocupațiile predominante <input type="radio"/> industrie* <input type="radio"/> serviciu <input type="radio"/> agricultură* <input type="radio"/> comerț	Servicii publice <input type="radio"/> poliție <input type="radio"/> pompieri <input type="radio"/> școli <input type="radio"/> policlinici <input type="radio"/> spital <input type="radio"/> licee <input type="radio"/> bănci <input type="radio"/> administrație publică <input type="radio"/> biserici <input type="radio"/> parcuri <input type="radio"/> zone de agrement <input type="radio"/> transport cale ferată
Descriere:	Descriere: situata langa fabrica Marmosim	Descriere: Momentan pe teren funcționează o stație de betoane.
Transport public <input type="radio"/> tramvai <input type="radio"/> troleibus <input type="radio"/> autobuz <input type="radio"/> metrou <input type="radio"/> altele	Alte aspecte <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Alte aspecte <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Descriere:	Descriere:	Descriere:
Orientarea clădirii pe lot		
Orientarea clădirii pe lot <input type="radio"/> Nord <input type="radio"/> Sud <input type="radio"/> Est	Distanța clădirii până la marginile lotului <input type="radio"/> Față _____ <input type="radio"/> Spate _____	Număr nivele la structurile de clădiri situate lateral clădirii evaluate <input type="radio"/> Stânga _____ <input type="radio"/> Dreapta _____

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69

<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Vest <input type="radio"/> Nord-est <input type="radio"/> Sud-est <input type="radio"/> Sud-vest <input type="radio"/> Nord-vest 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Stânga _____ <input type="radio"/> Dreapta _____ 	
Descriere:	Descriere:	Descriere:
<u>Cele mai bune priveliști</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Zonă publică * <input type="radio"/> Zone laterale <input type="radio"/> Zonă intimă * 	<u>Dimensiunile clădirii</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> stradă <input type="radio"/> adâncime <input type="radio"/> dimensiuni ale anexelor 	<u>Forma clădirii</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> pătrată <input type="radio"/> dreptunghiulară * <input type="radio"/> combinații volumice
Descriere:	Descriere:	Descriere:
<u>Ariile clădirii</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> aria construită <input type="radio"/> arie teren <input type="radio"/> arie clădire 	<u>Topografia terenului</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> teren plat * <input type="radio"/> teren abrupt <input type="radio"/> teren pantă 	<u>Pericole naturale</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> teren lunecos <input type="radio"/> inundații
Descriere: Ad= .2239 mp St = mp Au= mp	Descriere:	Descriere:
<u>Poluare</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> teren poluat <input type="radio"/> poluare aer/praf * <input type="radio"/> poluare sonoră * <input type="radio"/> poluare din direcția vântului 	<u>Zonare</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> cartier <input type="radio"/> zone apropiate <input type="radio"/> teren extravilan-agricol-industrial * 	<u>Dotări ale amplasamentului</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> apă NU <input type="radio"/> canal NU <input type="radio"/> gaze NU <input type="radio"/> telefonie NU <input type="radio"/> termoficare NU <input type="radio"/> electrice NU
Descriere:	Descriere:	Descriere: terenul inspectat nu dispune de utilitati
<u>Legătura la strada</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> trotuar <input type="radio"/> ieșire la centură <input type="radio"/> pavaj la garaj <input type="radio"/> platformă de beton 	<u>Obturări imagini fațadă</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> copaci <input type="radio"/> alte construcții <input type="radio"/> panouri publicitare <input type="radio"/> altele 	<u>Alte aspecte</u> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Descriere:	Descriere:	Descriere:

Particularități

In apropiere se lucreaza la noua rampa de gunoi a Clujului. Terenul nu dispune de utilitati, iar conform inspectiei vizuale, in zona nu au fost identificate conducte supra sau subterane care ar afecta dreptul si posibilitatea de a construi pe teren..

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Anexa 3 - Comparabile imobil

Comparabila 1 – Teren extravilan sat Dezmir

publi24.ro Contul meu Favorita Limbaj Gratuit Ajutor Adauga anunt

Vand teren in dezmir 19 EUR

Adauga comentariu la oferta

ISO Dan

Distribuieste anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului: 2000m² Front strada: 22m

Descriere imobiliara

Parsoara fideia, vande un teren de 2000m² in Dezmir strada Daga, la 3 km de Cuz-Negoca. Terenul este plat, Frontul la strada Daga este de 22m cu drum de servitute de 7m pe latura lungime. Curent la circa 60-80m. La 25 m este padure, iar in zona opus este o parcare foarte frumoasa asupra drumului. suprafata totala: 2000, Front strada: 22

Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Comparabila 3 Teren intravilan Dezmir



Vand teren in Dezmir

Dezmir, judet Cluj Adaugat de pe teren la 17:57, 12 aprilie 2019, Nr. inmatriculare: 17597433C

Distribuie



Chirieți Proprietar Echipament / Incalzire Intravilan

Suprafata teren **2 000 m²**

Vand teren la vanzare Dezmir - Timba-Bucuresi, teren bun pt constructie, delimitat act in legal.

27 €

Credit rapid in rata fixe de la Ferratum

Trimite mesaj

07xx xxx xxx Anca Stefan



Marina

Specialist in IT

Asatura de telefonat



Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Comparabila 4 Teren intravilan Dezmir



Vind teren intravilan in Dezmir , la 3 km de Aeroportul Cluj

Dezmir, Judet Cluj Altașul de Jos nr.0011a 1232 14 aprilie 2019, Numar inreg. 13834511

[See plan](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza oferta](#) [Actualizeaza oferta](#)

Obiectiv: Proprietar Extensie: Intravilan:

Suprafata utila: **9 400 m²**

Terenul se poate vedea de la ieșirea din Cluj din zona Aeroport. Terenul are o suprafață de 9400 m² cu un front de 85 M și o suprafață de 9400 M. Facilitățile sunt la 100 M, drumul asfaltat față de teren este la o distanță de 200 M. Are front la drumul principal. Are o priveliște superbă. Dețin CF intravilan.

28 €

Credit rapid în rate face de la
Finanțare

Trimitte mesaj

07:xx xxx xxx Anul bătăie



Cristina

24 iulie 2013

Adreștați e-mailul

Postare

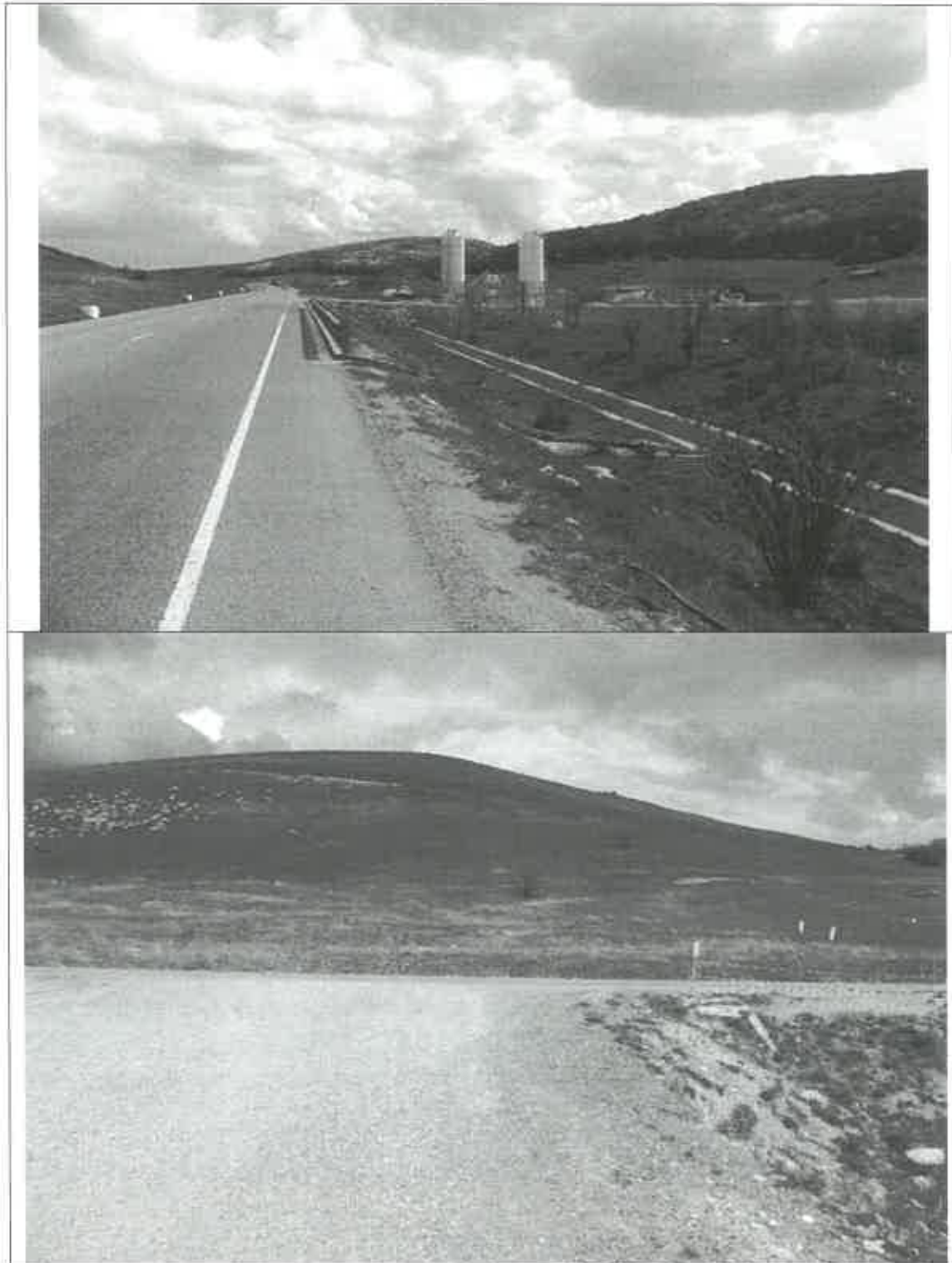


Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



Anexa 4 - Poze imobil



Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69

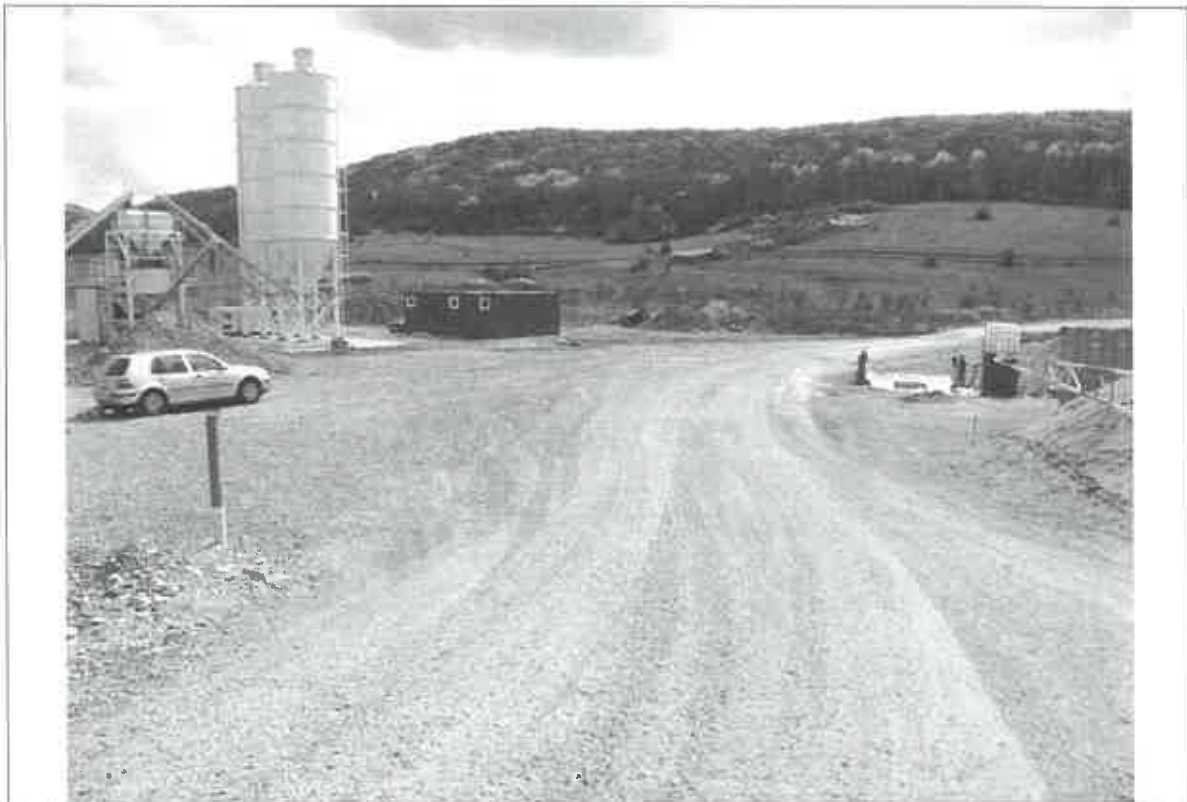


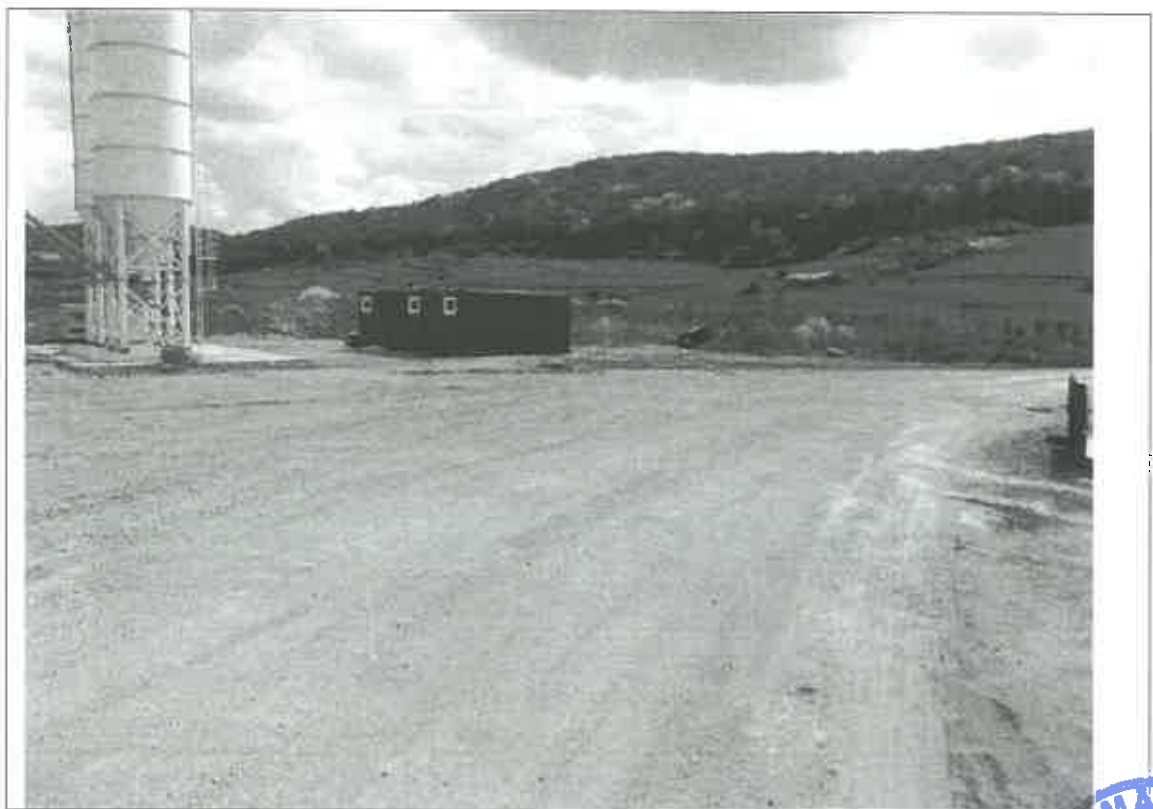
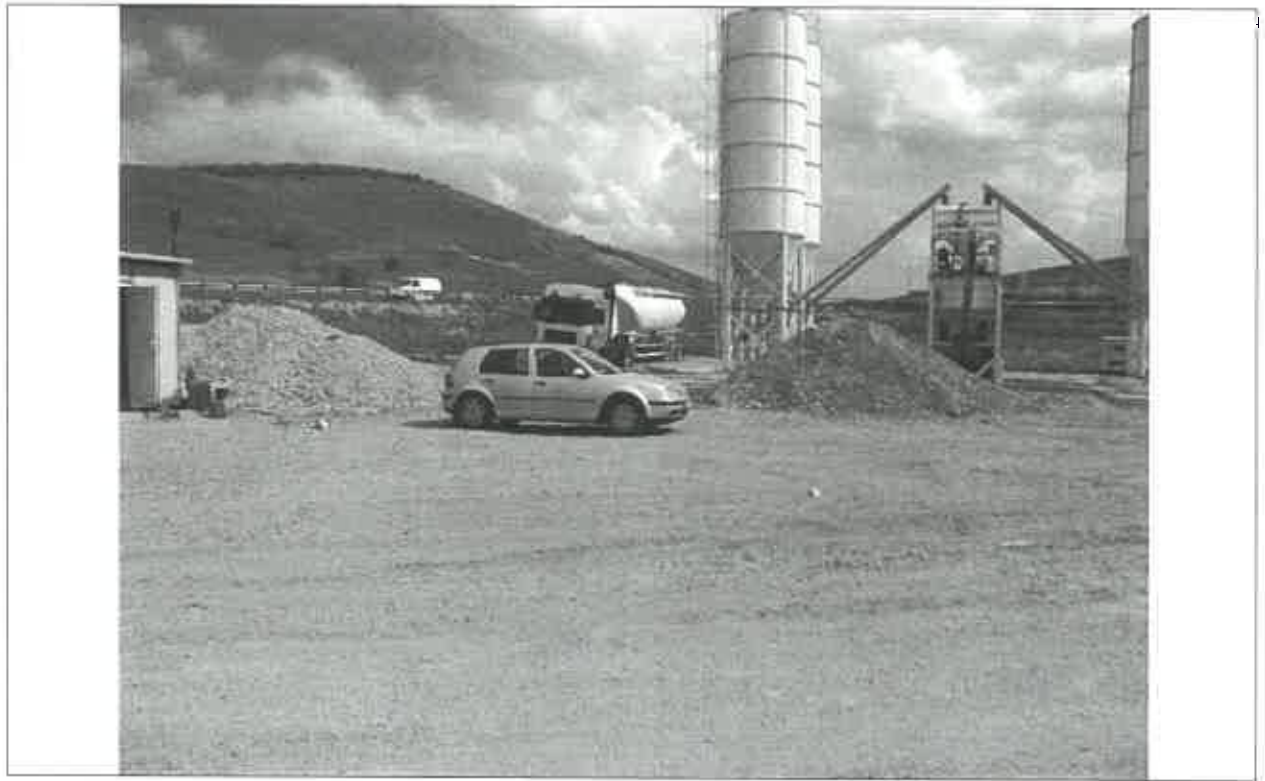


Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69



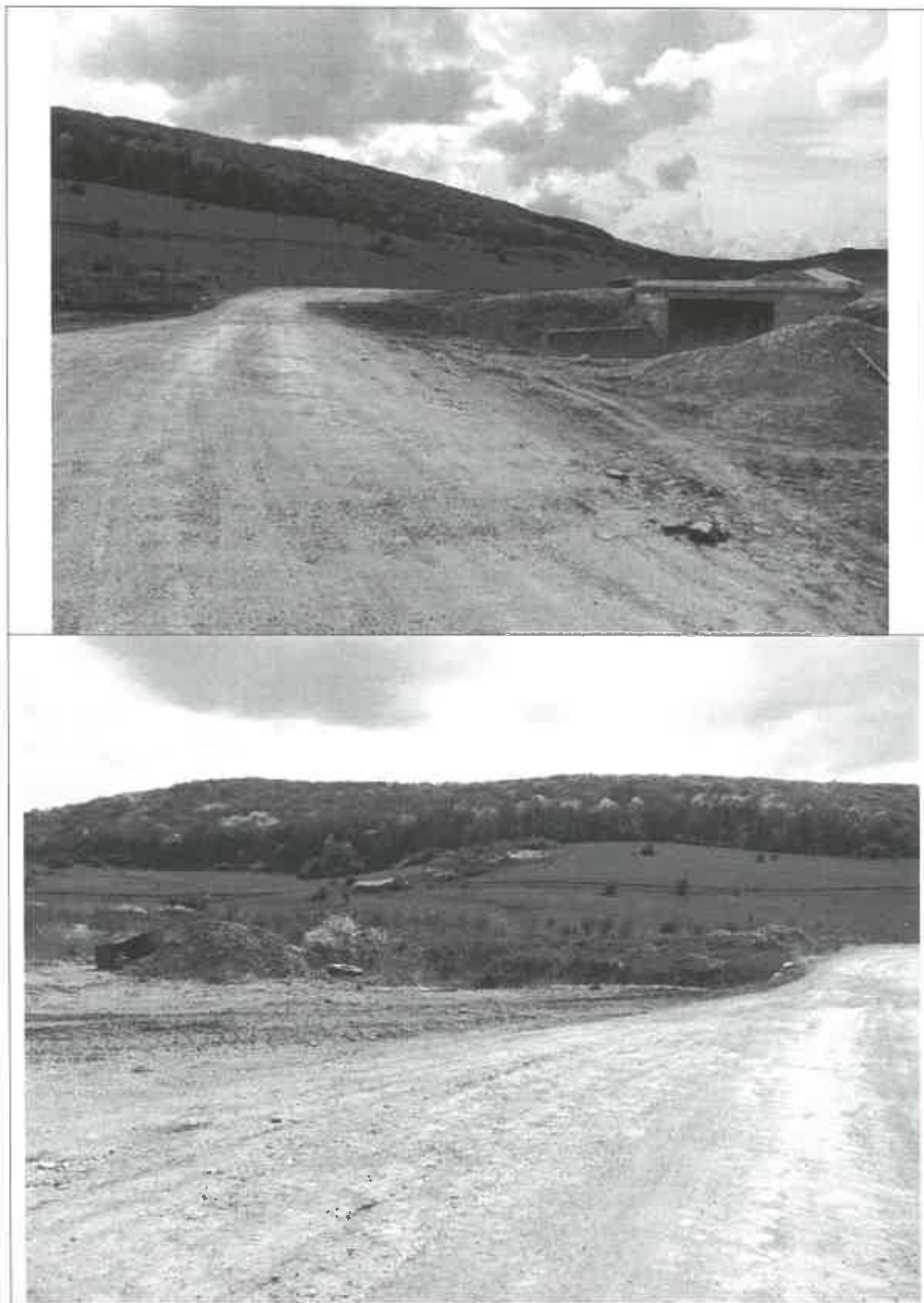




Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tei: 0740.47.00.69





Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsuitsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69





Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tei: 0740.47.00.69

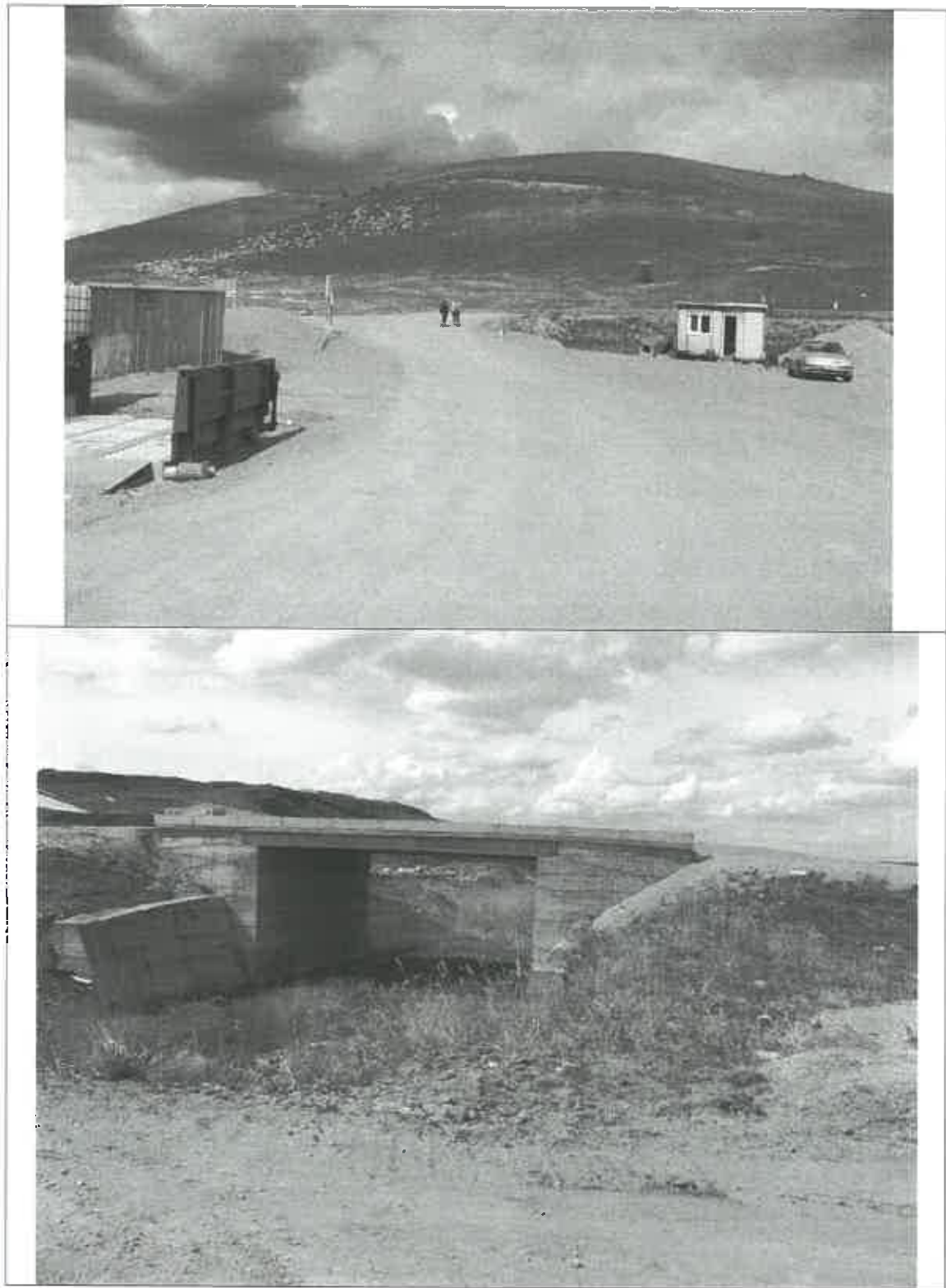




Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.6

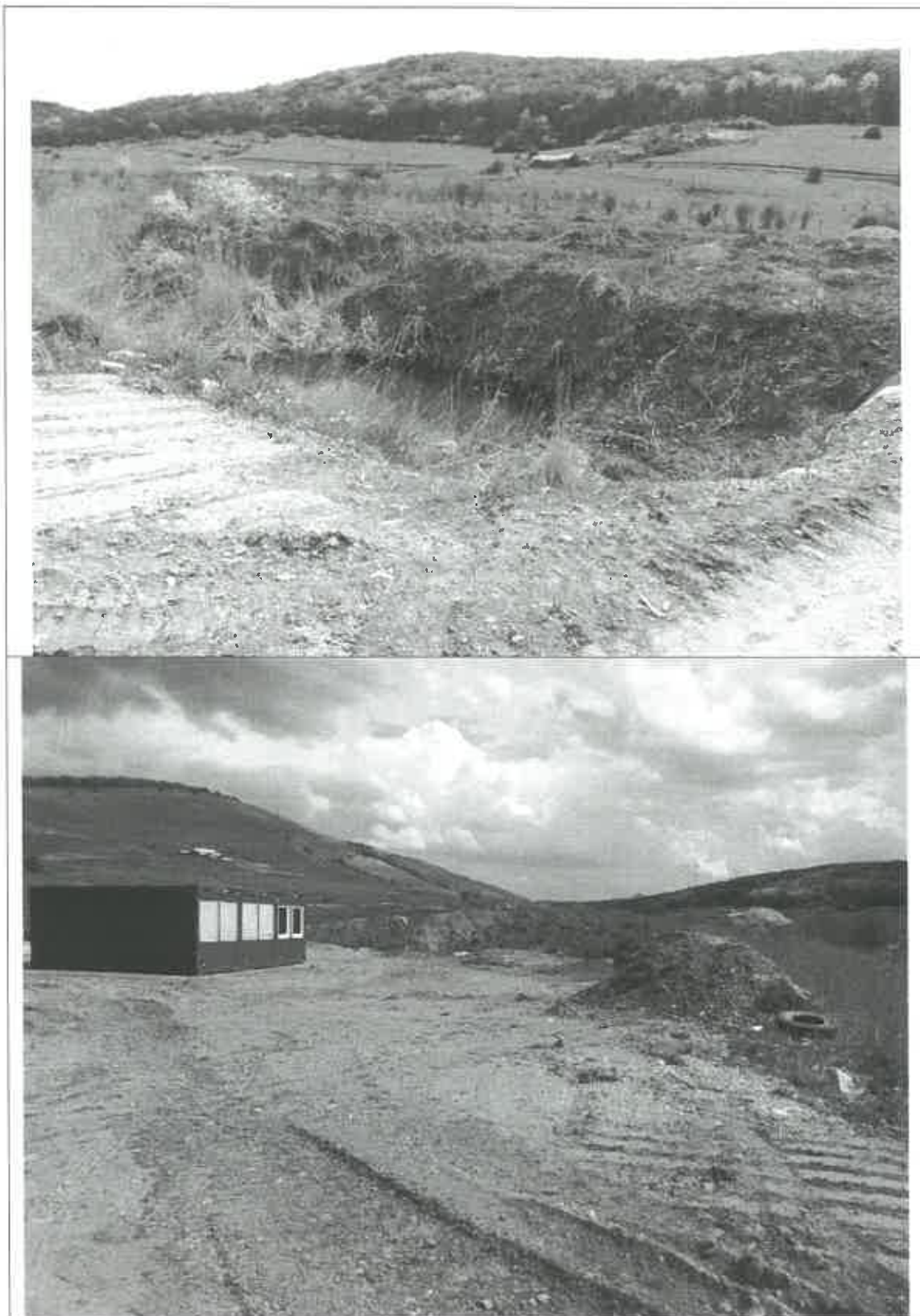




Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69





Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69

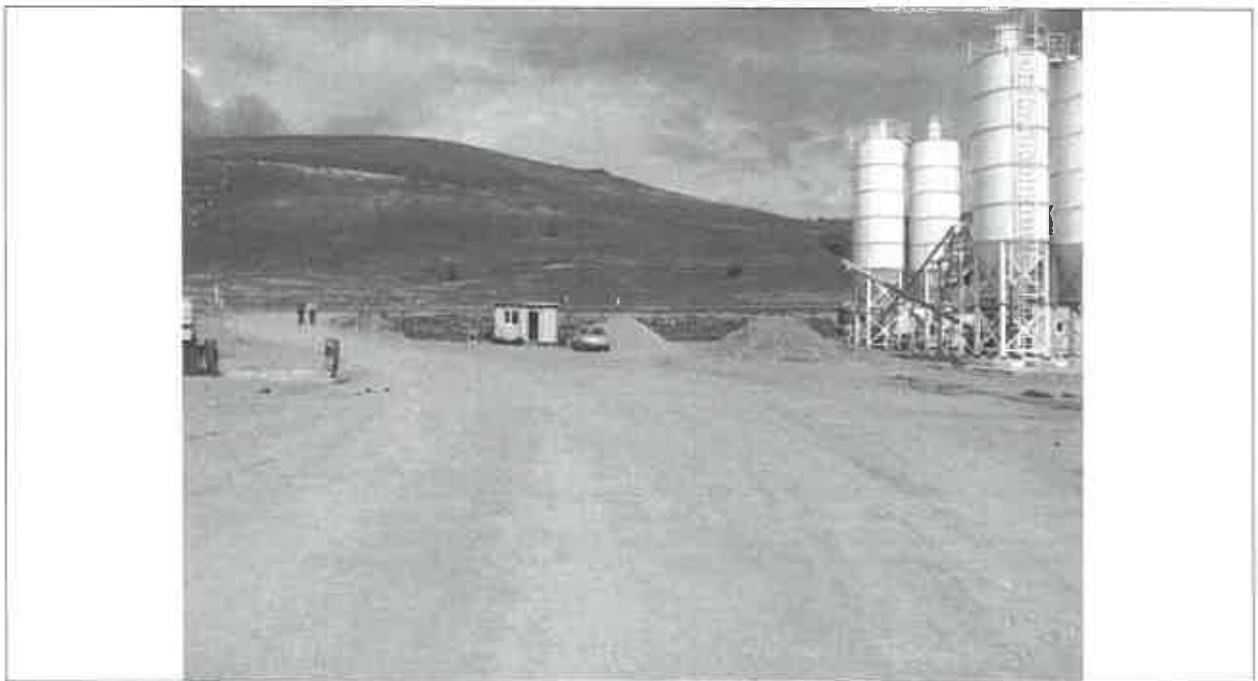




Evaluator: ec. Banu Ilie

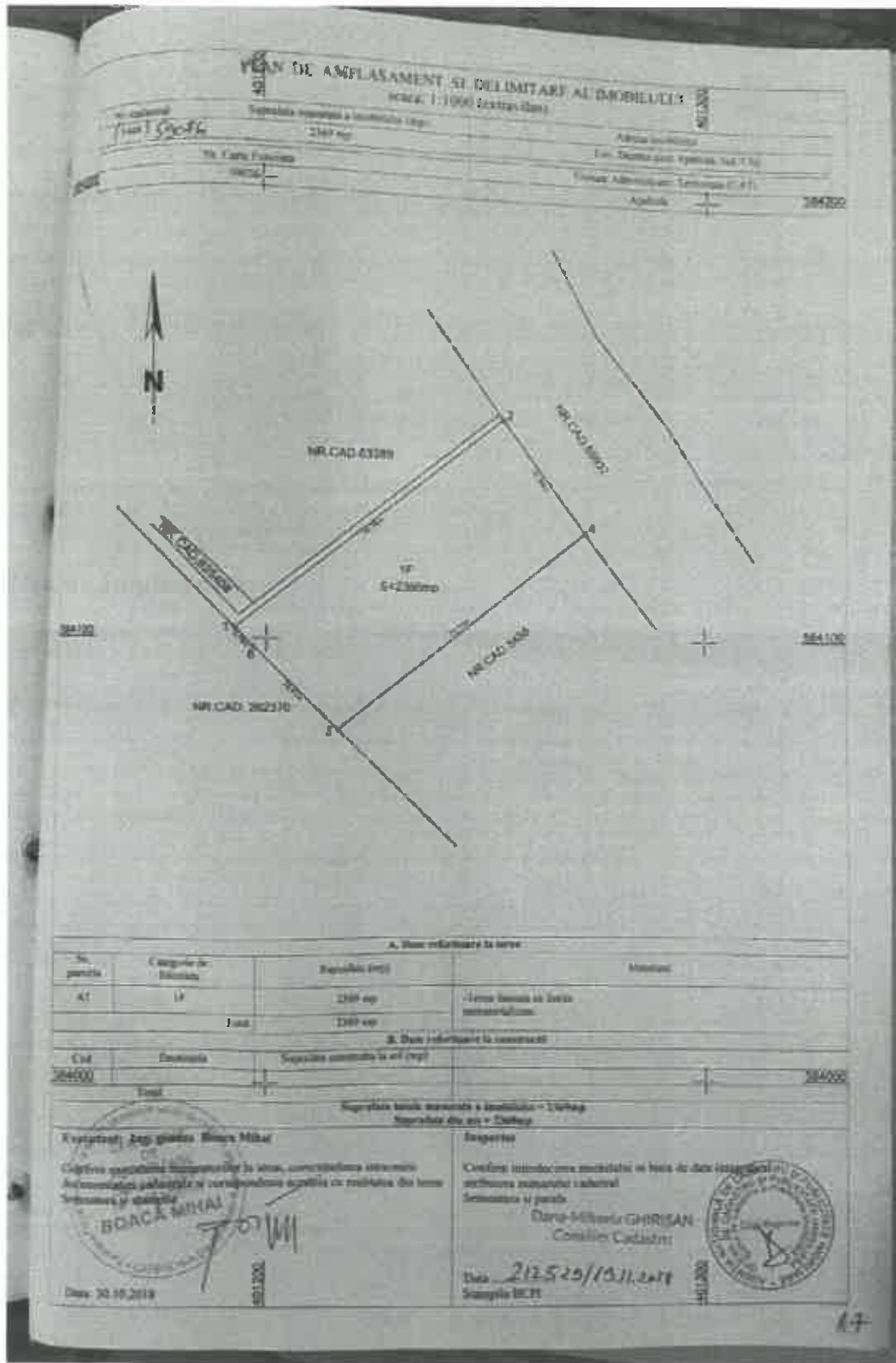
emaconsultsibiu@gmail.com
Tel: 0740.47.00.69





Evaluator: ec. Banu Ilie

Plan de amplasament



Evaluator: ec. Banu Ilie

emaconsultsibiv@gmail.com
 Tel: 0740.47.49.69



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59076 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. cadastral vechi:5448

Adresa: Jud. Cluj, DEZMIR

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59076	2.369	-Teren faneata cu limite nematerializate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2264 / 09/01/2015 Act Administrativ nr. 27911/995, din 16/10/1996 emis de PREFECTURA JUD CLUJ (act administrativ nr. HOT 18/01-06-2009 emis de MINISTERUL TRANSP-CNADNR; act administrativ nr. 90630/11-08-2010 emis de OCPI CLUJ; act administrativ nr. 90791/28-07-2008 emis de OCPI CLUJ; Referat nr 184/16.01.2015, emis de OCPI CLUJ; referat nr 183/16.01.2015, emis de OCPI CLUJ);	
B1 Se înființează cartea funciară 59076/UAT APAHIDA, cu număr cadastral 5448, ca urmare întabulării dreptului de proprietate asupra suprafeței de 2369 mp, parte din tarla 67, parcela 84, din Titlu de Proprietate nr 27911/995/16.10.1996, restul suprafețelor de 370 mp, cu număr cadastral 2660 și 161 mp, cu număr cadastral 5449, din tarla 67, parcela 84, din Titlu de Proprietate nr 2791/995/16.10.1996, suprapunându-se cu coridorul de expropriere varianta Cluj- Est, din CF 55932/UAT APAHIDA	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE reconstituire - L. 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DEMIAN A. PETRU	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminteale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



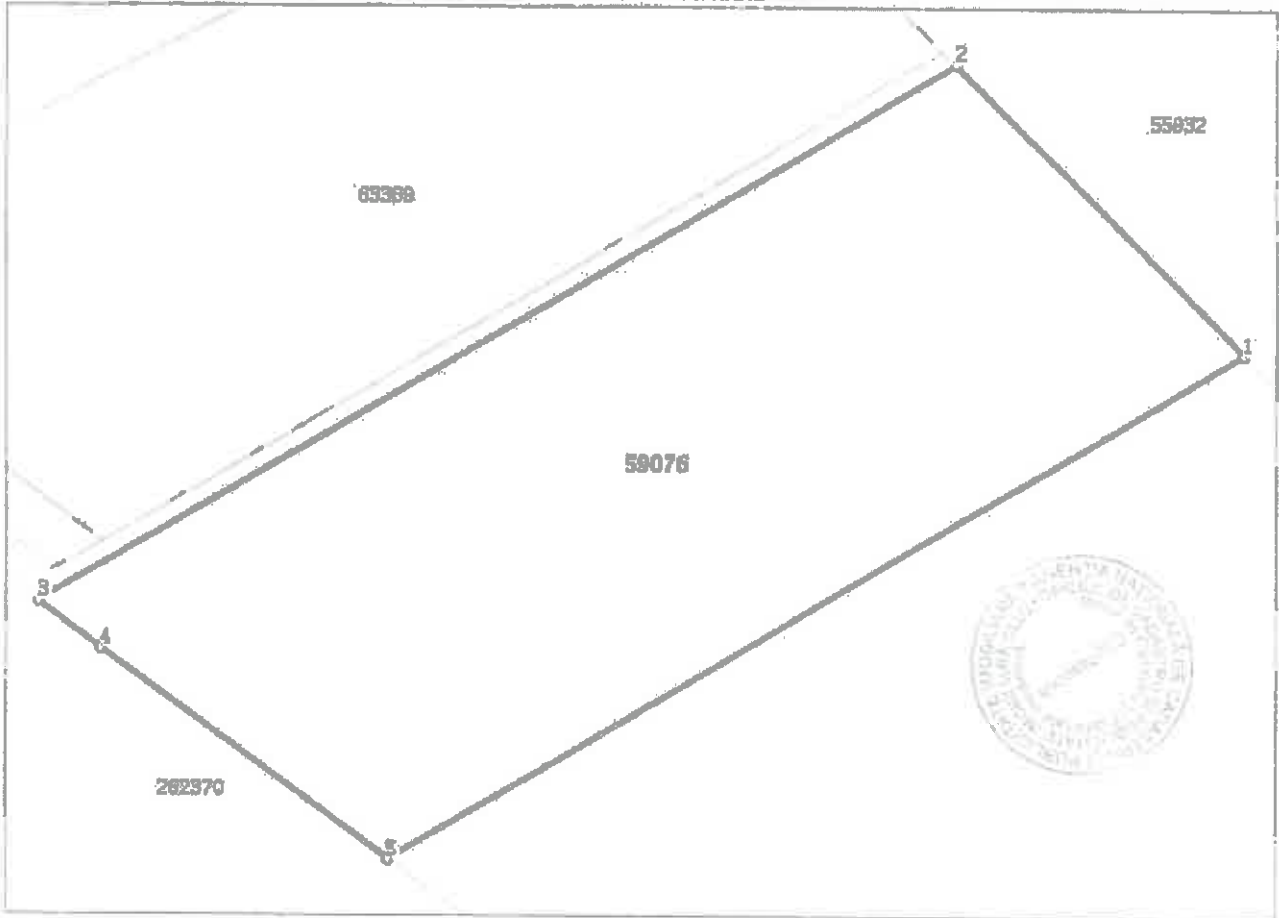
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59076	2.369	-Teren faneata cu limite nematerializate.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	2.369	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.882
2	3	76.747
3	4	5.761
4	5	26.41
5	1	72.109

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

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

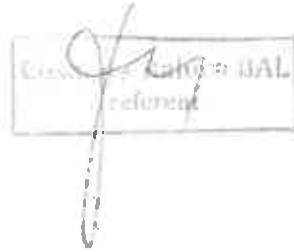


Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

14/02/2019, 12:16



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr 411 din 11/04/2019

În scopul: **INFORMARE**

Ca urmare cererii adresate de¹⁾ **CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ**, pentru **DEMIAN PETRU** cu sediu în județul **CLUJ** Municipiul **CLUJ NAPOCA** satul - sectorul - cod poștal - strada **CALEA DOROBANȚILOR** nr. 106 bl. cam. sc. 408 et. - ap. 14 tel: 0744-902695 e-mail: - înregistrată la nr. 10784 din 09/04/2019,

pentru imobilul - teren construcții - situat în județul **CLUJ** Comuna **Apahida** satul **Dezmir**; Cod postal **407039**, zona **EXTRAVILAN**, strada **EXTRAVILAN** nr. - bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin²⁾ **PLAN DE SITUAȚIE ȘI PLAN DE INCADRARE ÎN ZONA**, CF Nr **59076-APAHIDA**, Nr cad **59076**.

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / , faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului local nr.20 / 31/03/2005

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

Conform Planului Urbanistic General al comunei **Apahida** terenul este situat în extravilanul localității **DEZMIR** și aparține domeniului privat al persoanelor fizice conform CF Nr **59076-APAHIDA**, Nr. cad **59076**.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului: **fâneată**

3. REGIMUL TEHNIC

S teren **2369 mp**

Utilizări permise: construcții specifice nemiflocit activităților exploatare agricole:

- adaposturi pentru mașini agricole, utilaje, scule și unelte agricole

- mici ateliere

- sere

- adaposturi pentru animale

Aspectul exterior al construcțiilor:

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă;

- se interzic învelțurile din plăci de azbociment și tablă metalică.

Suprafețe libere și plantate:

- se conservă actuala structură de folosință a terenului.

Echipe tehnico-edilitare:

- în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului;

- deseurile de orice fel vor fi gestionate în conformitate cu normele în vigoare.

Se vor respecta prevederile HG. nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Planul de situație necesar autorizării lucrărilor, va fi întocmit pe suport topografic vizat de O.J.C.P.L. Cluj, la una din scarile 1:2000, 1:1000, 1:500.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat³⁾ pentru/intru: **INFORMARE**



4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONTRUIRE / DESFINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: -

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri

alimentare cu apă

gaze naturale



<input type="checkbox"/>	canalizare	<input type="checkbox"/>	telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/>	salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/>	transport urban	<input type="checkbox"/>

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu
 protecția civilă
 sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

d.4. Studii de specialitate

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)



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

PRIMAR
GRIGORE EATI



SECRETAR
JE ALEXANDRU DAVID



L.S.

Întocmit de
COSMA-COSMIN



pentru ARHITECT ȘEF****)
Ing. IULIU MIRZA



Achitat taxa de SCUTTT lei, conform nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului la data de
In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR

SECRETAR

L.S.

Întocmit de

pentru ARHITECT ȘEF****)

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform _____ nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



Centura Apahida - Valcele
Ls=20.00

R25.00
3
5.50
A12.00
8.50

Nr. Cad. 5378Apahida
Km 13+250

Zapodia
Nr. C
LA CMID CLUJ
Apahida
poca

Drum acces CMID

Nr. Cad 55308 Apahida
Apah 2506.13mp

Nr. Cad 325408
Cluj-Napoca
Al(1)=111.65(m)

Nr. Cad. 5448Apahida
Km 13+205
Km 13+300
Nr. Cad. 548Apahida

3.50
3.00
3.50
3.00

01

02
(4)S6
(5)
44

(6)C
(7)C
(1)

Nr. Cad. 55932
CNADNR SA
Al(55932)=477627mp

Nr. Cad. 202370

Km 13+150
LOCALITATE UTRAIOR
LOCALITATE UTRAIOR

Nr. Cad. 5448Apahida

10018
Nr. Cad. 5448Apahida

