

RAPORT DE EVALUARE



Estimarea taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4, situate în Municipiul Cluj-Napoca, Str.Traian Vuia, nr.151, Județul Cluj, cod poștal 400397.

CLIENT

Județul Cluj prin Consiliul Județean Cluj

ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

12 Mai 2025

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimăție ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



CUPRINS

Scrisoare de transmitere	4
Declarație de conformitate.....	5
Rezumatul concluziilor importante	6
CAPITOLUL 1	7
Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare	7
1.1 Tipul de evaluare	7
1.2 Identificarea evaluatorului	7
1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	7
1.4 Identificarea proprietății de evaluat.....	7
1.5 Identificarea drepturilor de proprietate.....	8
1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării	8
1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia	8
1.8 Ipoteze semnificative.....	8
1.9 Ipoteze speciale	9
1.10 Condiții limitative	9
1.11 Sursele de informații utilizate	9
CAPITOLUL 2	11
Prezentarea datelor	11
2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare Teren intravilan pe care se află edificate construcțiile C1, C2, C3 și cotă parte de 46666/834483 din C4.....	11
2.2 Descrierea proprietății imobiliare Teren intravilan pe care se află edificate construcțiile C1, C2, C3 și cotă parte de 46666/834483 din C4	12
2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....	16
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii	17
2.4.1 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței	18
CAPITOLUL 3	22
Analiza datelor și concluziile	22
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU).....	22
3.2 Metodologia de estimarea taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4.....	23



3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor	30
ANEXE	31

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Scrisoare de transmitere

Către: Județul Cluj prin Consiliul Județean Cluj

Vă transmit anexat raportul de evaluare în formă scrisă pentru estimarea taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4, situate în Municipiul Cluj-Napoca, Str.Traian Vuia, nr.151, Județul Cluj, cod poștal 400397.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în perioada 06.05.2025 - 14.05.2025.

Datele de referință pentru toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 06.05.2025 și un curs de referință BNR de 1€ = 5,0378 lei.

Indicația asupra valorii chiriei de piață în vederea stabilirii taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4 este

- Teren

Vch = 1,33 €/lună/mp.

Vch = 1.290 €/lună

Vch = 6.499 lei/lună

- Cotă de 46666/834483 din imobilul C4

Vc = 8.747 €

Vc = 44.071 lei

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Declarație de conformitate

Ing. Oancia Nicolae, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI, număr de legitimație 17969, certific următoarele:

- Afirmările prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind părtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care este obiectul acestui raport și nici un interes sau influență în legătură cu părțile implicate în raport.
- Onorariul primit pentru întocmirea acestui raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea sau intervalul de valori estimat și cu nici un eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost dezvoltate și obținute în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, standardele Comitetului Internațional de Standarde de Evaluare (IVSC) și cu respectarea Codului Deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată de mine în prezența d-nului Ștefan Iliescu în data de 06.05.2025. În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă de la nici o altă persoană.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate: Teren intravilan pe care se află edificate construcțiile C1, C2, C3 și cotă parte de 46666/834483 din C4

Suprafața proprietății: Proprietatea inițială: Teren - St = 36.068 mp., Construcții: C1 - Scd = 864,19 mp., C2 - Scd = 42,75 mp., C3 - Scd = 39,38 mp., C4 - Scd = 8.345 mp., Proprietatea de evaluat: Teren - 970 mp., Scd construcție - 46666/834483 din 8.2345 mp.

Adresă proprietate: Municipiul Cluj-Napoca, Str.Traian Vuia, nr.151, Județul Cluj, cod poștal 400397.

Proprietarul: Teren - Județul Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj prin Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj RA și Construcție C4 - Județul Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj prin Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj RA (cotă 787717/834483) și SC Transeuro Construct SRL (cotă 46666/834483).

Situația juridică a proprietății: Întabulată în Cartea Funciară nr.265841, Cluj-Napoca.

Beneficiarul raportului de evaluare: Județul Cluj prin Consiliul Județean Cluj

Sarcini cu care este grevată proprietatea: Proprietatea este liberă de sarcini

Tipul evaluării: Estimarea valorii chiriei de piață în vederea stabilirii taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4

Dreptul evaluat: Dreptul deplin de proprietate.

Data evaluării: 06.05.2025

Curs de schimb BNR: 1€ = 5,0378 lei.

Valori estimate rezultate: În lei și euro.

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și de ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului indicația asupra valorii chiriei de piață în vederea stabilirii taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4 la data de 06.05.2025 este:

- Teren

Vch = 1,33 €/lună/mp.

Vch = 1.290 €/lună

Vch = 6.499 lei/lună

- Cotă de 46666/834483 din imobilul C4

Vc = 8.747 €

Vc = 44.071 lei

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimă ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



CAPITOLUL 1

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu Contractul de servicii nr.16896/68 din 15.04.2025 se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare *Teren intravilan și construcțiile C1, C2, C3 și C4*, situată în Municipiul Cluj-Napoca, Str.Traian Vuia, nr.151, Județul Cluj, cod poștal 400397, în vederea estimării valorii chiriei de piață în vederea stabilirii taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4. De asemenea clientul a solicitat ca raportarea estimării valorilor solicitate să fie sub forma unui raport explicativ.

1.2 Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de Oancia Nicolae, evaluator cu specializarea EPI, legitimație ANEVAR nr. 17969, valabilă pentru anul 2025. Evaluatorul nu are nici un interes sau o legătură personală sau materială cu subiectul evaluării sau celelalte părți implicate în evaluare și nu există nici un alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare.

1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează către *Județul Cluj prin Consiliul Județean Cluj*, cu sediul în Calea Dorobanților, Nr. 106, Cluj-Napoca, Jud.Cluj, cod poștal 400609, în calitate de client și beneficiar, iar evaluarea este necesară pentru estimării valorii chiriei de piață în vederea stabilirii taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4.

1.4 Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este formată dintr-un teren intravilan, cu suprafața de 970 mp., pe care se află edificate cu acte 3 construcții C1, C2, C3 și o construcție C4, situată în Municipiul Cluj-Napoca, Str.Traian Vuia, nr.151, Județul Cluj, cod poștal 400397, proprietate a *Județului Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj prin Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj RA*. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nul Ștefan Iliescu în data de 06.05.2025.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



1.5 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare. Evaluatoarei nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 06.05.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1 € = 5,0378 lei.

1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a chiriei de piață și a valorii de piață a proprietății imobiliare. **Chiria de piață**, conform Standardului de evaluare SEV 100 Cadrul general, este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață, conform Standardului de evaluare SEV 100 Cadrul general, 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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.8 Ipoteze semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție date sau documente din care să rezulte existența unor sarcini asupra activelor evaluate, evaluarea fiind efectuată în ipoteza existenței dreptului deplin de proprietate asupra terenului și a construcției aferente.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile, existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- Informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți.



- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu.
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra construcțiilor ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

1.9 Ipoteze speciale

- *Nu avem ipoteze speciale*

1.10 Condiții limitative

- Prezentul raport (sau părți ale sale) nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afara cazului în care nu s-a convenit astfel.
- Valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului bancare o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

1.11 Sursele de informații utilizate

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – *Cadru general* și SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – *Implementare*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – *Raportare*.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*.
- Scopul evaluării este stabilirea valorii chiriei de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea chiriei de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare cu respectarea de prevederile SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*.
- Conform prevederilor comenzii și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare
- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile.
- Cursul de schimb al BNR din 06.05.2025.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă.
- Documente referitoare la proprietatea imobiliară: *Extras de carte funciară pentru informare nr.191270/08.09.2022, Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire.*

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare Teren intravilan pe care se află edificate construcțiile C1, C2, C3 și cotă parte de 46666/834483 din C4

Proprietatea imobiliară de evaluat se găsește în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, nr.151, Județul Cluj, cod poștal 400397 și este parte a imobilului întabulat în Cartea Funciară nr. 265841 Cluj Napoca. În documentația cadastrală avem întabulat un lot de teren cu suprafața de 36.068 mp., lot din care face parte terenul de evaluat proprietate a Județului Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj prin Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj RA și 3 construcții C1, C2, C3 proprietate a SC Transeuro Construct SRL și construcția C4 proprietate a Județului Cluj în administrarea Consiliului Județean Cluj prin Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj RA (cotă de 787817/834483) și a SC Transeuro Construct SRL (cotă 46666/834483).

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

ANCP
ANCA
NCP

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 265841 Cluj-Napoca

Nr. carte 191270
Cluj 08
Luna 09
Anul 2022
Cod verificărie 10518830067

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj

Nr. CF vechi: 2892 SOMEȘENI
Nr. topografic: 742/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	265841	36.068	Teren împrejmuit Imobilul este parțial împrejmuit cu gard din metal și gard din pilaș de sarmă.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	265841-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj	S. construită la sol 164 mp. HANGAR 67 SC=894.10MP CONSTRUCȚIE CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA ACOPERIS CU PLANȘEU BETON, COMPUS DIN 1 HANGAR 1 HOL, 2 GRUPURI SANITARE, 1 NISA SI 13 INCAPERI
A1.2	265841-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj	S. construită la sol 43 mp. MAGAZIE 100 SC=32.57MP CONSTRUCȚIE CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS CU PLANȘEU BETON COMPUS DIN 1 INCAPERE
A1.3	265841-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj	S. construită la sol 39 mp. MAGAZIE MATERIALE 104 SC=39.38MP CONSTRUCȚIE CU FUNDATII DE BETON PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS CU PLANȘEU BETON COMPUS DIN 1 INCAPERE
A1.4	265841-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj	S. construită la sol 8345 mp. ANEXE SUPRAFATĂ CONSTRUITĂ COMPUSĂ DIN CALE RULARE AVIONIC PLATFORMA PARCARE AVIONIC, RAMPA AUTO, BAZIN INGROPAT DEPOZIT MATERIALE CONSTRUCȚIE SC=8345 83MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7417 / 14/05/2001 Sentința Civilă nr. 171 din 1996 pronunțată la dos nr. 566 din 1996, din 01/01/1995 emis de Judecătoria Dej (Proces verbal de licitație nr 699 din 1999. Documentație tehnică anexată la dosarul cu nr. 7417 din 14.05.2001, imobil transcris din cartea funciară 2890) B) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL CLUJ în administrarea 2) CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ PRIN AEROPORTUL INTERNAȚIONAL AVRAM IANCU CLUJ RA, CIF 2882425 OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 2892 SOMEȘENI)	A1
24665 / 28/02/2008 Act nr. Acțiune civilă înregistrată cu nr. 672/117 din 20/02/2008 emis de Judecătoria Cluj. Se notează acțiunea civilă cu nr. 672/117 din 20.02.2008 a reclamantului SC Aviatrans SRL contra paratilor SC Aviatia Utilitara B4 Timisoara SA, jud. Cluj, cons. jud. Cluj, Regia Autonomă Aeroportul Cluj Napoca, pt. rectificarea inscrierilor efectuate cu încheierea nr. 7417/2001 OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 2892 SOMEȘENI)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
212153 / 20/12/2016 Hotărâre Judecătorească nr. SENTINȚA CIVILĂ 145/2016, DOS. 6679/117/2014, din 10/03/2016 emis de TRIBUNALUL CLUJ, Hotărâre Judecătorească nr. DECIZIA CIVILĂ 2458/A/2016, DOS. 6679/117/2014, din 15/12/2016 emis de CURTEA DE APEL CLUJ; B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 787817/834483	A1, A1.4 / B.12

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



2.2 Descrierea proprietății imobiliare Teren intravilan pe care se află edificate construcțiile C1, C2, C3 și cotă parte de 46666/834483 din C4

Proprietatea imobiliară este parte a imobilului format dintr-un teren intravilan, cu suprafața de 36.068 mp., pe care se află edificate cu acte 4 construcții C1, C2, C3 și C4, situată în Municipiul Cluj-Napoca, Str.Traian Vuia, nr.151, Județul Cluj, cod poștal 400397. Din întreaga proprietate avem de evaluat terenul de sub construcțiile C1, C2 și C3 împreună cu calea de acces dintre ele precum și o cotă parte din construcția C4.

Din Planul de amplasament al imobilului cu propunerea de dezlipire anexat rezultă că întreaga suprafață de teren de 36.068 mp. se va dezmembra în două loturi de teren compacte: Lot 1 - lot cu suprafața de 970 mp. care cuprinde terenul de sub construcțiile C1, C2 și C3 împreună cu calea de acces dintre ele și Lot 2 - lot cu suprafața de 35.098 mp. care cuprinde și terenul de sub construcția C4.

Terenul inițial de 36.068 mp. are următoarele caracteristici:

- este intravilan și are destinația de curți construcții (conform Extras de carte funciară pentru informare nr.191270/08.09.2022).
- este împrejmuit parțial cu gard de metal și gard din plasă de sârmă.
- are o topografie plană și o formă regulată
- terenul are acces la rețelele publice de energie electrică, apă curentă și canalizare.
- deschiderea la Strada Traian Vuia este de aprox. 272 ml.
- accesul la teren se face atât din strada Traian Vuia cât și din curtea Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj.

Accesul la teren se face pe o alee ce vine din strada Traian Vuia și pe o alee ce vine din parcare principală a aeroportului.

Conform planului de dezmembrare atașat întreagă proprietate imobiliară va fi dezmembrată în 2 loturi de teren: primul lot va avea o suprafață de 970 mp. și va cuprinde construcțiile C1, C2 și C3 și drumul de acces dintre ele iar al doilea lot va avea o suprafață de 35.098 mp. și va cuprinde construcția C4.



Oancia E. Nicolae - Eva
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 072227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



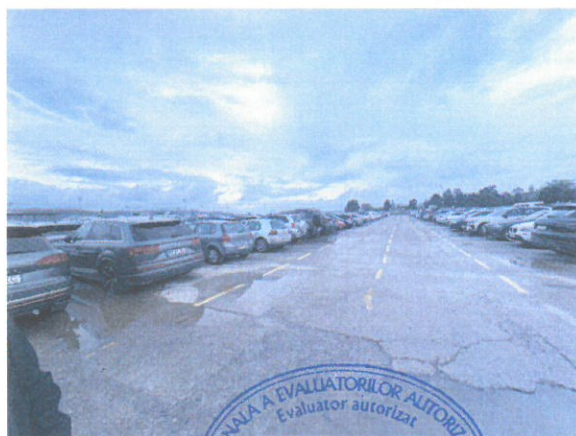
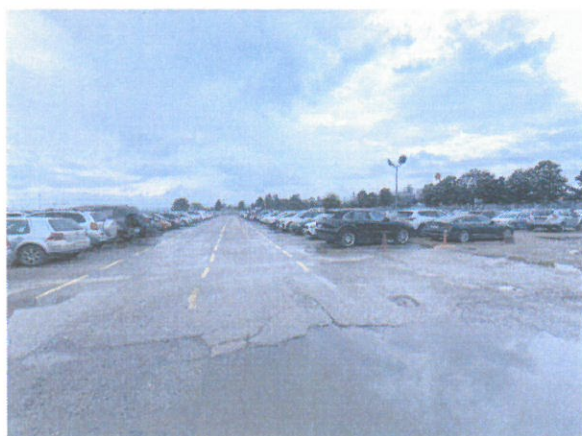


Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





Construcția C4 este o construcție anexă formată din cale de rulare avioane, platformă parcare avioane, rampă auto, bazin îngropat și depozit materiale. Suprafața construită desfășurată $S_{cd} = 8.345$ mp. Platformă betonată pentru aviația utilitară. Este proiectată explicit pentru utilizarea de aeronave ușoare sau utilitare (avioane agricole, de supraveghere, transport cargo de mici dimensiuni, elicoptere). La inspecție nu au putut fi identificate bazinul îngropat și de pozitul de materiale (din adresa primită de la client rezultă ca depozitul de materiale a fost demolat iar bazinul îngropat a re calea de acces betonată). Anul de punere în funcțiune este anul 1970.



E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Proprietatea imobiliară este parte a imobilului format dintr-un teren intravilan, cu suprafața de 30.680 mp., pe care se află edificate cu acte 4 construcții C1, C2, C3 și C4, situată în Municipiul Cluj-Napoca, Str.Traian Vuia, nr.151, Județul Cluj, cod poștal 400397. Imobilul este situat în cadrul Aeroportului Internațional Traian Vuia Cluj chiar lângă parcare principală a acestuia. Clujul este situat în nordul Depresiunii Transilvaniei, între Munții Apuseni și Câmpia Transilvaniei, pe valea râului Someșul Mic la confluența cu râul Nadăș și cinci alte pâraie. Datorită geografiei locale, orașul s-a dezvoltat mai ales pe axa est-vest, de-a lungul limitei sudice a Podișului Someșan, fiind flancat la sud de dealul Feleac, iar la nord de dealul Lomb. Hotarele administrative ale municipiului cuprind o arie de 179,5 km², iar suprafața construită a municipiului era de 36 km² în 2020.

Aeroportul Internațional „Avram Iancu” Cluj-Napoca este amplasat în partea estică a municipiului Cluj-Napoca, la limita intravilanului orașului, de-a lungul străzii Traian Vuia, una dintre principalele artere de acces către zona metropolitană estică, respectiv către localitățile Apahida, Dej și Baia Mare, prin DN1C/E576. Amplasarea acestuia oferă o vizibilitate ridicată și o accesibilitate excelentă atât pentru transportul aerian de pasageri,

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



cât și pentru transportul de mărfuri, fiind conectat direct la rețeaua rutieră națională și regională.

Zona imediat învecinată aeroportului prezintă o funcționalitate mixtă, cu predominanță logistică și industrială ușoară, în corelație directă cu activitatea aeroportuară. În partea sudică și vestică a aeroportului, de-a lungul străzii Traian Vuia, se află o succesiune de showroom-uri auto, spații logistice, service-uri și stații de alimentare cu combustibil, care valorifică traficul intens generat de proximitatea aeroportului și a principalei artere rutiere. În apropierea aeroportului se găsesc, de asemenea, câteva unități hoteliere și de servicii HoReCa, orientate în special către pasagerii în tranzit sau personalul companiilor din zona logistică.

La nord de aeroport se află cartierul Iris – Someșeni, caracterizat prin dezvoltări mixte, cu preponderență logistică, industrială și rezidențială periferică, iar la est se continuă zona logistică și industrială a comunei Apahida, în plină dezvoltare, beneficiind de acces rapid către centura ocolitoare Vâlcele-Apahida, nod strategic care conectează aeroportul cu autostrada A3 și rețeaua rutieră regională.

Vecinătatea imediată a aeroportului include, de asemenea, Terminalul Cargo privat, parcuri auto destinate transportatorilor, spații de depozitare și distribuție, precum și diverse facilități conexe activităților aeroportuare. Este de menționat că zona din jurul aeroportului este considerată una cu potențial ridicat de dezvoltare pentru funcțiuni comerciale, logistice și servicii, beneficiind de infrastructură dezvoltată, terenuri disponibile pentru dezvoltare și interes crescut din partea investitorilor privați.

Pe ansamblu, zona învecinată aeroportului Cluj-Napoca poate fi caracterizată ca un pol logistic și comercial strategic la nivelul regiunii de nord-vest a României, aflat într-o continuă dinamică și expansiune, susținută de dezvoltările din sectorul transporturilor și de creșterea economică a zonei metropolitane Cluj.

2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.



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. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizare, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

2.4.1 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței

- **Analiza pieței - contextul general al pieței imobiliare românești**

Piața imobiliară din România în 2024 traversează o perioadă de transformare, marcată de adaptarea la noile realități economice și sociale. Contextul macroeconomic actual, caracterizat de o inflație în scădere dar încă semnificativă și rate ale dobânzilor ridicate, influențează semnificativ dinamica pieței.

În sectorul rezidențial, observăm o stabilizare a prețurilor în majoritatea marilor orașe, cu București înregistrând creșteri moderate de 2-5%. Cluj-Napoca își menține poziția de lider al pieței ca nivel al prețurilor, în timp ce Timișoara și Iași cunosc ajustări ușoare ascendente. Cererea s-a temperat, în principal din cauza costului ridicat al finanțării, orientându-se către proprietăți mai mici și eficiente energetic, cu un interes crescut pentru zonele periurbane. Dezvoltatorii au devenit mai precauți, reducând numărul proiectelor noi și concentrându-se pe finalizarea celor existente. Această abordare este influențată și de creșterea costurilor de construcție și de noile cerințe de eficiență energetică. Se remarcă o adaptare a ofertei la noile cerințe ale pieței, cu accent pe sustenabilitate și soluții smart home.

Segmentul comercial cunoaște o evoluție interesantă, cu retail-ul de proximitate în expansiune și o adaptare continuă la creșterea comerțului online. Sectorul de birouri traversează o perioadă de transformare, adaptându-se la modelul de lucru hibrid și punând accent pe eficiența energetică și flexibilitatea spațiilor.



Piața industrială și logistică rămâne dinamică, susținută de dezvoltarea comerțului electronic și necesitatea optimizării lanțurilor de aprovizionare. Se observă o expansiune în orașe secundare și o atenție crescută acordată locației și accesibilității. Un trend major îl reprezintă sustenabilitatea, cu implementarea standardelor nZEB și creșterea numărului de certificări verzi. Tehnologia joacă un rol tot mai important, de la procesele de tranzacționare până la managementul clădirilor.

Provocările actuale includ adaptarea la modificările legislative, gestionarea costurilor crescute de construcție și incertitudinea economică. Cu toate acestea, piața oferă oportunități interesante, mai ales în zonele de reconversie urbană și dezvoltări mixed-use.

Pentru investitori, momentul actual necesită o analiză atentă a oportunităților, cu focus pe proiecte sustenabile și locații cu potențial pe termen lung. Este esențială monitorizarea evoluției ratelor dobânzii, a modificărilor legislative și a tendințelor demografice.

Proгноze pentru 2025

Piața imobiliară din România în 2025 continuă să fie marcată de o serie de provocări și tendințe care influențează evoluția prețurilor și a tranzacțiilor. Tendințe principale:

- Scăderea numărului de tranzacții – În ianuarie 2025, s-au înregistrat cu 17% mai puține tranzacții față de aceeași perioadă a anului trecut. Această tendință poate indica o încetinire a pieței, pe fondul ratelor dobânzilor ridicate și al accesului mai dificil la finanțare.
- Creșterea prețurilor – Deși volumul vânzărilor scade, prețurile continuă să urce. Cererea ridicată și oferta insuficientă mențin presiunea pe piață, iar prețurile apartamentelor sunt în creștere, în special în marile orașe.
- Oferta limitată de locuințe noi – Numărul de autorizații de construire rămâne redus, ceea ce înseamnă că ritmul livrărilor de locuințe noi nu reușește să acopere cererea. Acest fenomen contribuie la menținerea prețurilor la un nivel ridicat.
- Chiriile în creștere – Pe fondul ofertei reduse și al costurilor tot mai mari pentru achiziționarea unei locuințe, tot mai mulți oameni aleg să închirieze, ceea ce determină creșteri semnificative ale chiriilor, în special în orașele mari.
- Factori economici și politici – Modificările legislative, inclusiv posibile schimbări fiscale pentru sectorul construcțiilor, ar putea duce la creșterea costurilor de dezvoltare, ceea ce s-ar reflecta în prețurile finale ale locuințelor.

În concluzie piața rămâne dinamică, însă presiunile economice și financiare își pun amprenta asupra evoluției acesteia. Dacă ratele dobânzilor nu scad semnificativ, accesul la creditare va rămâne dificil, ceea ce poate tempera cererea. În același timp, oferta redusă și creșterea costurilor de construcție vor continua să susțină prețurile la un nivel ridicat. Pentru investitori și cumpărători, 2025 se anunță un an de decizii strategice, în care analiza atentă a pieței va fi esențială pentru a profita de oportunități sau pentru a evita riscurile.



Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

Piața locală

• Delimitarea pieței specifice

Analizând localizarea și caracteristicile proprietății de evaluat observăm că piața pe care concurează este piața terenurilor intravilane cu destinația comercială situate în Municipiul Cluj Napoca iar ca subpiață avem terenurile situate în zona Aeroportului Internațional „Avram Iancu” Cluj-Napoca. Prețurile sunt cuprinse între 120 €/mp. și 350 €/mp. funcție de mărime, localizare și amenajare iar chiriile variază între 1,5 €/mp. până la 3,5 €/mp.

• Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății imobiliare respective, adică: cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl oferă.

Analiza cererii, în cazul prezentei evaluări - ținând cont de informațiile puse la dispoziție și de cele disponibile la data evaluării, investighează mai ales: populația în aria pieței, rata de creștere sau descreștere în formarea locatarilor, compoziția și distribuția pe vârste, veniturile și salariile, tipologia locurilor de munca și rata șomajului, raportul între spații locuite de proprietari și chiriași, considerații financiare (nivelul economiilor, cerințele de creditare), modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică, factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății adică geografia/geologia, structura taxelor locale și a administrației, disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale (instituții culturale, facilități de educație și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

În cazul de față, având în vedere natura proprietății imobiliare evaluate cererea pentru terenuri comerciale în Cluj-Napoca este alimentată de:

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



- extinderea rețelelor de retail (supermarketuri, hipermarketuri, DIY);
- interesul logistic (depozite, spații de distribuție în proximitatea aeroportului);
- investițiile în sectorul hotelier și HoReCa în apropiere de noduri de transport.

• Analiza ofertei

Oferta se referă la producția și disponibilitatea unei proprietăți imobiliare. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților imobiliare care intră în competiție cu proprietatea evaluată. Proprietățile competitive cuprind unitățile cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, să aibă în vedere unitățile care vor fi demolate, adăugate sau înlăturate prin reconversie.

Oferta este relativ limitată în zonele bine cotate (artere principale, în apropierea aeroportului, ieșirile din oraș), prețurile și chiria fiind influențate de accesibilitate, suprafață, reglementări urbanistice și utilități. Se observă o tendință de restrângere a ofertei de terenuri mari cu acces direct la drumuri principale, ceea ce susține niveluri ridicate ale prețurilor și ale chiriilor.

• Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească. Analiza pieței terenurilor comerciale intravilane din Cluj-Napoca evidențiază un nivel susținut al cererii pentru amplasamente cu vizibilitate ridicată și acces facil, în special în zonele din proximitatea arterelor principale și a aeroportului internațional. Oferta limitată de terenuri cu aceste caracteristici susține niveluri ridicate ale chiriilor de piață, estimate între 1,5 - 3,5 €/mp/lună, în funcție de localizare, utilități, regim urbanistic și accesibilitate. Zona evaluată beneficiază de avantajul amplasării în imediata vecinătate a aeroportului, ceea ce potențează atractivitatea pentru funcțiuni comerciale și servicii conexe.



CAPITOLUL 3

Analiza datelor și concluziile

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări ne ajută să identificăm cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea. Prin urmare, cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară. Cea mai buna utilizare este definită astfel:

Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Conform acestei definiții, CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- **Permisă legal:** utilizările care sunt permisibile de legislația existentă, în conformitate cu reglementările privind urbanismul, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului fizic.
- **Posibilă fizic:** utilizările unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, precum și de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea și capacitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc)
- **Fezabilă financiar:** utilizările care au îndeplinit criteriile de permisă legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare pentru a determina dacă acestea ar genera un venit care să acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovării/modificării (proprietate construită)
- **Maximum productivă** - dintre utilizările considerate și demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare

Sucesiunea de aplicare a testelor pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale este în ordinea de mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății de evaluat.

CMBU a terenului liber

Analizând CMBU pentru proprietatea imobiliară evaluată, se constată ca aceasta este o proprietate de tip teren intravilan cu destinație comercială. Având în vedere prevederile art. 33 al Ghidului de Evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, „Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării”, proprietatea imobiliară pentru care a fost evaluată chiria de piață, se află în această situație, nu poate fi utilizată decât ca teren cu destinație comercială.

3.2 Metodologia de estimarea taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4

În principiu taxa pentru lipsa de folosință a unui teren reprezintă o compensație financiară datorată proprietarului terenului de către ocupantul construcțiilor, pentru imposibilitatea de a utiliza terenul respectiv sau de a-l valorifica pe piață, ca urmare a existenței construcțiilor aparținând altui titular. Aceasta se determină, conform practicii uzuale și principiului echivalenței în evaluare, pe baza chiriei de piață a terenului, aplicată situației particulare în care terenul nu este disponibil pe piață, fiind ocupat de construcții ale altuia. Practic, taxa de lipsă de folosință = echivalentul chiriei pe care proprietarul ar fi putut-o încasa dacă terenul ar fi fost închiriat.

Pentru estimarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tip teren intravilan, Standardele de evaluare ANEVAR 2022, prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode specifice. Având în vedere specificul proprietății imobiliare, zona de situare, tipul de imobil în care este amplasat, lipsa unei delimitări cadastrale și faptul că există date suficiente despre piața imobiliară aferentă (oferte de închiriere), s-a ales, pentru a fi utilizată în evaluare, doar abordarea prin piață.

3.2.1 Metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață)

Abordarea prin piață sau prin comparația directă este procesul în care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării. O premisă majoră a metodelor de abordare prin piață este aceea că, valoarea de piață a proprietății imobiliare este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Analiza comparativă, folosită în cadrul abordării, se concentrează pe similitudinile și diferențele dintre proprietățile și tranzacțiile sau ofertele care afectează valoarea. Acestea pot include diferențele în drepturile de proprietate evaluate, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice și, dacă proprietățile produc venituri, caracteristicile economice. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Abordarea prin piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. **Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.**

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii comparative relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.



4. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a proprietăților comparabile sau dacă nu este posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Vom estima chiria de piață pentru un loc de parcare.

Au fost identificate patru oferte de închiriere pentru imobile asemănătoare cu proprietatea evaluată, reprezentate de terenuri intravilane situate în Municipiul Cluj-Napoca cu destinație comercială. În estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor relative s-au utilizat aceste informații de piață care s-au decotat (cu un procent de 5%), având în vedere că acestea sunt oferte de vânzare, care, de obicei, se negociază.

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Municipiul Cluj-Napoca, Str.Traian Vuia, nr.151, Judetul Cluj, cod postal 400397	Vizavi de Aeroportul Cluj-Napoca, Cluj-Napoca	Strada Mihai Romanul, Cluj Napoca	Zonă Florești, Cluj	Bd.Muncii, zonă depou tramvaie, Cluj-Napoca
Pret €		3,900	500	3,840	1,000
Arie mp.	970	1,950	380	3,500	1,000
Pret unitar €/mp.		2.0	1.3	1.1	1.0
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totala		-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
Pret de vanzare ajustat €/mp.		1.9	1.3	1.0	1.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt oferte deci vor fi ajustate negativ cu 10% (10% reprezintă marja de negociere recunoscută de piață).				
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		1.9	1.3	1.0	1.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline deci nu sunt necesare ajustări				
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		1.9	1.3	1.0	1.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele se vând cu cash deci nu sunt necesare ajustări				
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		1.9	1.3	1.0	1.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele au condiții normale de vânzare deci nu sunt necesare ajustări.				
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata (timpul)	Mai 2025	Aprilie 2025	Aprilie 2025	Mai 2025	Aprilie 2025
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		1.9	1.3	1.0	1.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt de dată recentă deci nu sunt necesare ajustări.				
Arie mp.	970	1,950	380	3,500	1,000
Ajustare unitara procentuala		5.0%	-5.0%	15.0%	0.0%
Ajustare totala		0.1	-0.1	0.2	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		2.0	1.2	1.2	1.4
Justificare ajustare	Comparabilele 1 și 3, care au aria mai mare decât aria terenului de evaluat, se ajustează pozitiv cu 5%, respectiv 15% iar comparabila 2, care are aria mult mai mică decât aria terenului de evaluat, se ajustează negativ cu 5% (Ajustările au fost făcute pentru a ilustra faptul că se pot obține prețuri unitare mai mari pentru suprafețe mai mici)				

Oancia E. Nicolae - Evaluator
 Legitimatie ANEVAR: 17969
 Tel: 077227628
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Localizare	Municipiul Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, nr.151, Județul Cluj, cod poștal 400397	Vizavi de Aeroportul Cluj-Napoca, Cluj-Napoca	Strada Mihai Romanul, Cluj Napoca	Zonă Florești, Cluj	Bd.Muncii, zonă depou tramvaie, Cluj-Napoca
		similar	inferior	inferior	inferior
Ajustare unitară procentuală		5%	60%	60%	50%
Ajustare totală		0.1	0.7	0.7	0.5
Pret de vânzare ajustat €/mp.		2.1	1.9	1.9	1.4
Justificare ajustare	Comparabilele 1, care nu este situat în primul plan la Strada Traian. Vuia, are localizarea inferioară localizării terenului de evaluat, eci se va ajusta pozitiv cu 5%, iar comparabilele 2, 3 și 4, carea au și ele localizări inferioare (inferiore din punct de vedere al fluxului de pietoni și al potențialului comercial), se ajustează pozitiv cu 60%, 60%, respectiv 50% (valorile ajustărilor au fost estimate din analiza de piață).				
Topografie	plană	similar	similar	similar	similar
Ajustare unitară procentuală		0%	0	0%	0%
Ajustare totală		0.0	0.0	0.0	0
Pret de vânzare ajustat €/mp.		2.1	1.9	1.9	1.4
Justificare ajustare	Toate comparabilele au topografia plană deci nu sunt necesare ajustări.				
Raport laturi		deschidere 20 ml./raport laturi 0,5	deschidere 19 ml./raport laturi 0,9	deschidere 60 ml./raport laturi 1,1	deschidere 12 ml./raport laturi 0,7
Ajustare unitară procentuală		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totală		-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
Pret de vânzare ajustat €/mp.		2.0	1.8	1.8	1.4
Justificare ajustare	Terenul de evaluat are o deschidere foarte mică (de lățimea aleii de acces) deci toate comparabilele se vor ajusta negativ cu 5%				
Forma	neregulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare unitară procentuală		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totală		-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
Pret de vânzare ajustat €/mp.		1.9	1.7	1.7	1.3
Justificare ajustare	Toate comparabilele se vor ajusta negativ cu 5%.				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaze)	En.el/apă/canalizare	En.el/apă/canalizare - similar	Utilități - în apropiere - inferior	Utilități - în apropiere - inferior	Utilități - în apropiere - inferior
Ajustare unitară procentuală		0%	7%	7%	7%
Ajustare totală		0.0	0.1	0.1	0.1
Pret de vânzare ajustat €/mp.		1.9	1.8	1.9	1.4
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Acces proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat - similar	drum pietruit secundar - inferior	drum asfaltat - similar	drum pietruit secundar - inferior
Ajustare unitară procentuală		0%	0%	0%	5%
Ajustare totală		0.0	0.0	0.0	0.1
Pret de vânzare ajustat €/mp.		1.9	1.8	1.9	1.4
Justificare ajustare	Toate comparabilele au acces pe un drum asfaltat deci nu sunt necesare ajustări				
Alte caracteristici	nu	nu - similar	nu - similar	platformă cu dale - superior	nu - similar
Ajustare unitară procentuală		0%	0%	-5%	0%
Ajustare totală		0.0	0.0	-0.1	0.0
Pret de vânzare ajustat €/mp.		1.9	1.8	1.8	1.4
Justificare ajustare	Comparabilele 3, care este o platformă acoperită cu dale, se ajustează negativ cu 5%.				
Risc de afectare naturală	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare unitară procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret de vânzare ajustat €/mp.		1.9	1.8	1.8	1.4
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	comercială	comercială - similar	comercială - similar	comercială - similar	comercială - similar
Ajustare unitară procentuală		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret de vânzare ajustat €/mp.		1.9	1.8	1.8	1.4
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Număr total de ajustări		4	4	5	5
Ajustare totală netă		0.0	0.6	0.7	0.5
Ajustare totală netă (%)		-0.5%	46.8%	68.8%	52.1%
Ajustare totală brută		0.4	1.0	1.1	0.9
Ajustare totală brută (%)		21.1%	80.0%	105.5%	94.7%
Opinie	1.9 euro /mp.	5.0376			
	1,843 euro	6-May-25			
	9,285 lei				

Comparabila cu cele mai puține ajustări și cea mai mică ajustare absolută este comparabila 1. Deoarece comparabila 4 are performanțe mai apropiate de performanțele

Oancia E. Nicolae - Evaluator
 Legitimatie ANEVAR: 17969
 Tel: 077227628
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



proprietății de evaluat, estimăm că indicația asupra chiriei de piață lunare a terenului obținută prin abordarea prin piață este:

$$V_{ch} = 1,9 \text{ €/lună/mp.}$$

$$V_{ch} = 1.843 \text{ €/lună}$$

$$V_{ch} = 9.285 \text{ lei/lună}$$

Aceasta este estimarea chiriei de piață pentru drepturile depline de proprietate ale unui teren intravilan. În cazul terenului de evaluat se constată că terenul este ocupat parțial de construcții care aparțin unei persoane juridice. În acest fel utilizarea terenului este esențială pentru exploatarea construcțiilor (altfel construcțiile devin inaccesibile sau neutilizabile). Prin urmare, chiria de piață aplicabilă trebuie ajustată, reflectând situația juridică specifică: teren ocupat de clădiri ale altuia, statul fiind lipsit de folosință efectivă.

Practica uzuală (inclusiv jurisprudență și evaluări similare) prevede o ajustare între 30% - 60% din chiria terenului liber, pentru a reflecta lipsa disponibilității de pe piață și caracterul „blocat” al terenului. Ținând cont de amplasamentul favorabil al terenului (în proximitatea aeroportului) precum și de vechimea construcțiilor estimăm o ajustare situată la pragul minim de 30%.

Indicația asupra chiriei de piață lunare a terenului este:

$$V_{ch} = 1,33 \text{ €/lună/mp.}$$

$$V_{ch} = 1.290 \text{ €/lună}$$

$$V_{ch} = 6.499 \text{ lei/lună}$$

3.2.2 Abordarea prin cost pentru estimarea valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4

Conform SEV 105–Abordări și metode de evaluare, pentru stabilirea costului de nou al unei construcții există două metode:

- **Metoda costului de înlocuire:** metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă

- **Metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare):** metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului.

Utilitatea oferită de activ este furnizată mai degrabă de un activ echivalent modern decât de o replică a activului subiect. Din acest considerent vom utiliza mai departe metoda costului de înlocuire. Conform SEV ediția 2022, SEV 105, paragraful 70.2, pag.57, costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor. Vom estima costul de înlocuire.

Pentru estimarea costului de nou al construcției C4 am folosit catalogul Costuri de Reconstrucție - Costuri de Înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, autor Ing. Corneliu Șchiopu, Editura Iroval București, 2012 a cărui valori au fost

Oancia E. Nicolae - Evaluator

Legitimăție ANEVAR: 17969

Tel: 077227628

E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



actualizate cu indicii de actualizare pentru perioada 2024 - 2025. Tabelul de calcul al costului de nou al construcției anexe este prezentat mai jos:-

Denumire	Suprafață mp.	Simbol	pret carte	indice 2024 - 2025	cost curent (LEI) 2024 - 2025	Coef. Corecție	Coef. Corecție	Cost curent (lei)
Platformă betonată	8345	PLTFBA	248.8	2.3983	596.7	1.017	1.003	5.079.304,68
COST TOTAL LEI cu TVA								5.079,305
COST TOTAL (LEI) fără TVA								4.268,323
CIB euro cu TVA								101
CIB euro/mp fara TVA								85

Costul de înlocuire de nou rezultat este:

$$\text{CIN} = 842.845 \text{ €}$$

Mai sus am estimat prețul de nou al unei platforme betonate standard utilizată pentru circulație rutieră, parări auto, spații de încărcare/descărcare, depozitare în aer liber etc. Nu este destinată în mod special vehiculelor grele speciale sau operațiunilor aeronautice. Pentru operațiuni aeronautice se utilizează platforme betonate speciale:

- Grosime mai mare (30-50 cm sau chiar mai mult).
- Beton de înaltă rezistență (C30/37, C35/45 sau peste).
- Armare specifică, uneori și cu fibre sau plasă sudată dublă.
- Capacitate portantă mare, proiectată să suporte aeronave (chiar și cu sarcini punctiforme mari pe roți de mici dimensiuni).
- Pante de scurgere, canale colectoare, protecții la combustibil, marcaje aeronautice.

Costul de nou al platformei destinate aviației utilitare a fost estimat prin ajustarea valorii documentate de 101 €/mp (platformă betonată standard, conform cataloagelor Schiopu), cu un coeficient de 1,60. Ajustarea reflectă exigențele tehnice superioare privind: grosimea stratului de beton (35-40 cm), calitatea betonului (C35/45), armarea dublă, și eventuale sisteme de drenaj.

Factor de corecție	Estimare corecție	Explicație
Beton C25/30 → C35/45	+10-15%	(diferență de calitate)
Grosime 20 cm → 35-40 cm	+20-5%	(dublare grosime implică + volum + manoperă)
Armare dublă	15%	față de armare simplă
Drenaj/rigole	10%	
Toleranțe stricte și marcaje	10%	dacă se impun pentru poziționare aeronavă
TOTAL COEFICIENT	1,6 - 1,75	

Rezultă astfel o valoare estimată de 161,6 €/mp, considerată rezonabilă pentru o platformă destinată aeronavelor ușoare, fără balizaj și dotări aeroportuare specializate.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Pentru a estima **costul de înlocuire net** trebuie ca din costul de reconstruire de nou să scădem toate tipurile de **depreciere fizică, funcțională și externă**.

Deprecierea fizică este cauzată de degradarea în timp a materialelor din care este alcătuit elementul component al clădirii, de gradul de întreținere al clădirii, de mediul normal sau agresiv în care se află elementul. Deoarece clientul nu a putut să ne ofere informații credibile și documentate despre modul în care au fost administrate clădirile din momentul punerii lor în funcțiune, pentru stabilirea deprecierei fizice totale (recuperabilă și nerecuperabile) se pot folosi două metode:

1. O metodă bazată pe utilizarea coeficienților de uzură fizică la construcții, coeficienți care sunt prevăzuți de Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 Construcții indicativ P135-99.
2. O metodă bazată pe analiza situației reale întâlnită pe teren.

Prima metodă presupune următoarele etape:

- Identificarea și vizualizarea clădirii de pe teren.
- Stabilirea subgrupe, clasei, subclasei și familiei în care se încadrează construcția, structura constructivă, mediul de folosință, starea tehnică și vechimea (durata de viață consumată).
- Regăsirea construcției în ghid, pe baza caracteristicilor indicate mai sus și identificarea limitelor între care se încadrează coeficientul de uzură.
- Stabilirea, prin interpolare, a coeficientului de uzură corespunzător vechimii obiectului.

Cea de a doua metodă se utilizează când pe teren se constată că există condiții diferite de cele avute în vedere la elaborarea ghidului P135-99 (clădirea nu poate fi încadrată întruna din cele trei categorii din ghid, clădirea este degradată, vandalizată, etc.) Etapele de aplicare a metodei sunt următoarele:

- Descompunerea clădirii în cauză în patru subansamble componente: structura de rezistență, anvelopă, finisaje și instalații componente.
- Stabilirea gradului de uzură al fiecărui subansamblu.
- Ponderarea gradului de uzură stabilit pentru fiecare subansamblu cu ponderea lui valorică în cadrul clădirii și prin însumare, se obține deprecierea fizică totală (gradul de uzură total) al clădirii.

Deoarece avem de evaluat o construcție mai veche, care a beneficiat de o utilizare rezonabilă și predictibilă vom utiliza prima metodă:

Anul construcție	1970
Data evaluării	12/31/24
Starea tehnică	satisfacătoare = situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și ca
Starea tehnică	bună = situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și de reparații curente, dar nu s-au efectuat
Starea tehnică	foarte bună = situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale
Vârsta efectivă	54 ani

Deprecierea normală	Dfn =	D1 +	$\frac{D2 - D1}{V2 - V1} \cdot Vef - V1$	88.40%
unde:				
	Vef =	54	ani	
	D1 =	82	%	
	D2 =	90	%	
	V1 =	50	ani	
	V2 =	55	ani	

Oancia E. Nicolae - Evaluator
 Legitimăție ANEVAR: 17969
 Tel: 077227628
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Deprecierea fizică totală a construcției este $D_f = 88,4\%$.

Deprecierea funcțională analizează pierderea de valoare datorită unei proiectări greșite, a modificărilor standardelor, a schimbărilor calității materialelor, a circulației interioare, a supradimensionării unora dintre elementele clădirii. Deprecierea funcțională se poate constata și atunci când lipsește un element al clădirii care asigură o utilizare corectă a spațiului sau atunci când elementul asigură o utilizare parțială a spațiului. În cazul construcției speciale estimăm că nu avem depreciere funcțională.

Deprecierea funcțională totală este de 0% .

Deprecierea externă analizează pierderea de valoare a clădirii din alte cauze decât cele legate de proprietatea în sine. Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau localizare. Estimăm că nu avem depreciere externă.

Deprecierea externă este de 0% .

Putem astfel să estimăm costul de înlocuire net al construcției C4:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	162
Suprafata construita (Sc)	mp	8,345.00
CIB total	EURO	1,348,552
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	88.40%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0.00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0.00%
Total depreciere %	%	88.40%
Total depreciere	EURO	1,192,120
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	156,432
COST INLOCUIRE NET (CIN)	LEI	788,073

Indicația asupra valorii de piață a construcției C4 prin metoda costului este:

$$V_p = 156.432 \text{ €}$$

$$V_p = 788.073 \text{ lei}$$

Indicația asupra valorii de piață a cotei de 46666/834483 din construcția C4 este:

$$V_c = 8.747 \text{ €}$$

$$V_c = 44.071 \text{ lei}$$



3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Deoarece nu am folosit decât abordarea prin piață pentru teren și abordarea prin cost pentru cota parte din construcția C4 estimăm că indicația asupra valorii chiriei de piață în vederea stabilirii taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2, C3 și calea de acces dintre ele și a valorii de piață a cotei de 46666/834483 din imobilul C4 este:

- Teren

$V_{ch} = 1,33 \text{ €/lună/mp.}$

$V_{ch} = 1.290 \text{ €/lună}$

$V_{ch} = 6.499 \text{ lei/lună}$

- Cota de 46666/834483 din imobilul C4

$V_c = 8.747 \text{ €}$

$V_c = 44.071 \text{ lei}$

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



ANEXE

Comparabile chiria unitară de piață
Comparabila 1

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimăție ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



<https://compariiimobiliare.ro/apartamente-de-vanzare/cluj-napoca/teren-de-inchiriat-vizavi-de-aeroportul-2361085>



DE VANZARE

DE INCHIRIAT

LICITATII ONLINE

UTILE

Apartmente de vanzare / Apartamente de vanzare in Cluj-Napoca / Aeroport / 0 cameră



3.900 €

Salvează alertă preț

Teren de inchiriat vizavi de Aeroportul Cluj-Napoca
curent trifazic

Aeroport, Cluj-Napoca

SOLICITĂ VIZIONARE



Teren de inchiriat vizavi de Aeroportul Cluj-Napoca curent trifazic

ID: CI-p1013

Vrei să vezi imobilul?

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-imprejmuit-mihai-romanu-langa-depozitul-de-cherestea/7g4532if761872ii2117i1845eh5114e.html>

publi24.ro

Contul meu

Favorit

+ Adaugă anunt

Toate județele

Toate categoriile

Căutare

Inchiriez teren imprejmuit, Mihai Romanu,
langa depozitul de cherestea

500 EUR

Cluj-Napoca, Cluj-Napoca

Vizualizare: 4/20/2025 9:28:51 PM



Telefon validat

Orsina

V

Vlad

Vezi toate anunțurile

0748208215

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
Sună-mă pe WhatsApp. Mă este valabilă?

Caractere rămase: 2835

+ Adaugă foto

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/platforma-pavata-si-imprejmuita-la-strada/f20298fgei52724g1i519h48h0e0g7e0.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website **publi24.ro**. The listing is titled "Platforma pavata si imprejmuita la strada" (Paved and fenced plot of land) and is priced at **3 840 EUR**. The location is "Cluj, Făget" and it was posted on 5/2/2025 at 2:07 PM. The main image shows a large, paved, rectangular plot of land with a blue fence. To the right of the image, the seller's name is "Ovidiu Motiuc" with the phone number "0740539253". Below the name, there is a button "Contactează vânzătorul" (Contact the seller) and a "Mesaj" (Message) button. At the bottom, there are social media sharing icons for Facebook, WhatsApp, and Telegram.

Comparabila 4

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/oferta-inchiriere-teren-pret-promotional-primele-2-luni-gratuit/780865747b6b6554.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website **romimo.ro**. The listing is titled "OFERTA: Inchiriere teren pret Promotional + primele 2 luni GRATUIT" (OFFER: Land rental promotional price + first 2 months FREE) and is priced at **5 RON**. The location is "Cluj, Cluj Napoca" and it was posted on 4/24/2025 at 4:37 PM. The main image shows a plot of land with a car parked on it. To the right of the image, the seller's name is "NO LIMIT IMPEX SRL" with the phone number "0740539253". Below the name, there is a button "Contactează vânzătorul" (Contact the seller) and a "Mesaj" (Message) button. At the bottom, there are social media sharing icons for Facebook, WhatsApp, and Telegram.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Toate județele



Toate categoriile



Anunțuri imobiliare De închiriat Terenuri de închiriat Teren intravilan

Inchiriez teren imprejmuit, Mihai Romanu, langa depozitul de cherestea

500 EUR

14.05.2025 11:41 AM



✓ Telefon validat

Vla

Vezi toate a

074820

**Porsche**

Contactează vân

E-Hy

Bună, mă interesează
dumneavoastră. Mai

2024 • 500 KM

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

117.
TVA De

Me

VEZI

Distribuie anunțul pe





Descriere

Inchiriez teren imprejmuit, pe strada Mihai Romanu, langa depozitul de cherestea.

Dimensiuni aproximative 19x20m.

Front de 19m cu poarta.

Acces pe drum pietrut de 30m din drumul principal.

Ideal parcare, depozitare, gradina, etc...

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 48](#)

📄 [Raportează](#)

🏠 [Fă ofertă](#)

☎ [Arată telefon](#)

Anunțuri recomandate



publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Toate județele

Toate categoriile



publi24.ro Anunțuri imobiliare De inchiriat Terenuri de inchiriat Teren pentru casa

Platforma pavata si imprejmuita la strada

3 840 EUR



Ovidiu M

Vezi toate a

IQ: 155

074053

Contactează vân

Bună, mă interesează
dumneavoastră. Mai e

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Me

Distribuie a



Specificații

Suprafata terenului	3200 m ²
Front stradal	60

Descriere

Este libera de contract o platforma usor accesibila, cu front la drum asfaltat, in suprafata de 3200 mp.

Exista toate utilitatile si disponibilitatea proprietarului de a monta birouri mobile tip container sau alta solutie propusa de catre chirias.

Este pretabil la activitati comerciale, depozitare, corturi, parcuri auto, etc.
Este ocupabil imediat.

ID proprietate: P800

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 68](#)

🚩 [Raportează](#)

🏠 [Fă ofertă](#)

☎ [Arată telefon](#)

Anunțuri recomandate



imo.ro

Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Toate județele



Toate categoriile



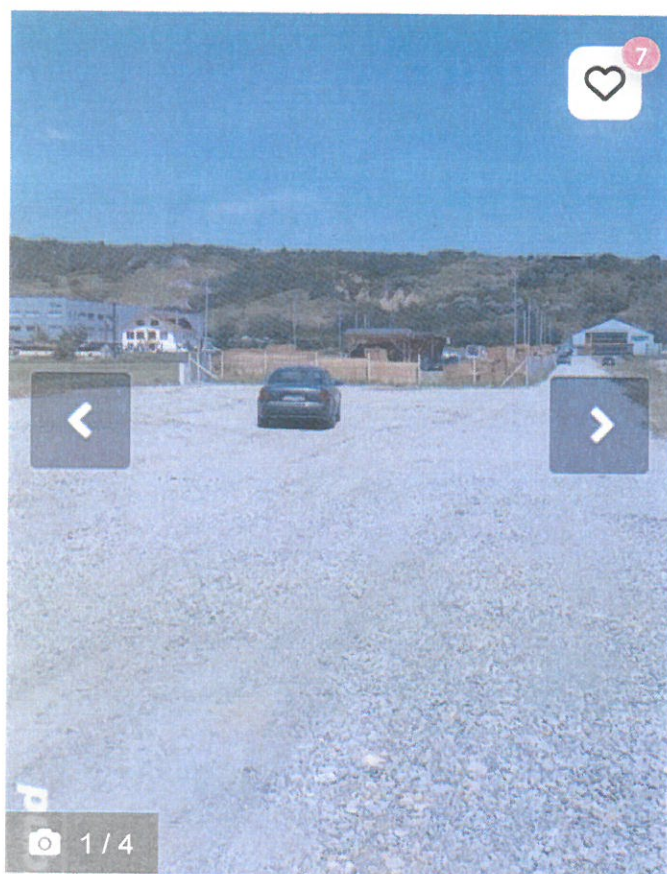
Comisioane / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

OFERTA: Inchiriere teren pret Promotional + primele 2 luni GRATUIT

5 RON

Vezi pe hartă

14.05.2025 la 37.12 PM



✓ Telefon validat

**NO LIMIT IMPEX SRL**[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





Specificații

Suprafata terenului	5000 m ²
Front stradal	31
Utilitati generale	Apa, Curent

Descriere

Terenul este amenajat, situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe bl Muncii ,zona depou tramvaie:

- nivelat, piatra concasata vibrocompactata, acces la utilitati apa din fantana , curent, acces trafic greu, direct din B-dul Muncii, Zona industriala a Clujului.

Suprafete intre 500 -1500 mp.

Se preteaza pentru prezentare plante ornamentale , prezentare materiale de constructii, schele metalice, expozitie vanzari inchirieri leasing utilaje constructii, agricole, auto sau altele, parc auto camioane, rulote, scutere, motociclete, remorci, autocare si orice alte activitati pretabile in spatiu deschis,, pret avantajos.

Conditii de inchiriere pentru a beneficia de oferta: - minim 1000mp, perioada min.1 an, plata in avans pe 6 luni.

Pretul de 0,8 euro 1 mp nu include TVA.Se emite factura!

, suprafata totala:1500, Front stradal: 31m

 Vizualizări: 325

 Raportează



[Caută după ID](#)[CONTUL MEU \(HTTPS://COMPARIIMOBILIARE.RO/LOGIN\)](#) [\(HTTPS://COMPARIIMOBILIARE.RO/CAUT\)](https://compariimobiliare.ro/caut)[ANUNȚ \(HTTPS://COMPARIIMOBILIARE.RO/ADAUGA-ANUNȚ\)](https://compariimobiliare.ro/adauga-anunt)**3.900 €**

Salvează alertă preț

**Teren de inchiriat vizavi de
Aeroportul Cluj-Napoca curent
trifazic**[Aeroport, Cluj-Napoca](#) [\(https://compariimobiliare.ro/apartamente-de-vanzare/cluj-napoca/teren-de-inchiriat-vizavi-de-aeroportul-2361085#mapSection\)](https://compariimobiliare.ro/apartamente-de-vanzare/cluj-napoca/teren-de-inchiriat-vizavi-de-aeroportul-2361085#mapSection)**Teren de inchiriat vizavi de Aeroportul Cluj-Napoca curent trifazic**

ID: CI-p1013

Vrei să vezi imobilulSelectează ziua și ora când c
vezi imobilul și vei fi sunat pe
confirmare:

Numarul tau de telefon

Ziua * Ora

☐ **Doresc să fiu sunat și
alte oferte similare.****Solicită Vizion****Sună pentru mai mult**

Grăbete-te încă 3 persoane

 Camere
1 Suprafață
19 mp Băi
1 Etaj
- Parcare
- Preț / MP
205 €

Like

Comentează

Share



Grăditi-va si nu uitati sa contactati persoana interesata de acest imobil!

Caracteristici

- ✓ Suprafata teren: 1950 mp
- ✓ Front stradal: 20.00 m
- ✓ Curent
- ✓ Curent trifazic
- ✓ Telefon
- ✓ Acces internet



SUNĂ

COMPARĂ

CERE DETALII

SUNĂ

Publicat Imocentral
acum 45 de zile

Descriere

ANUNȚ POSTAT DE AGENȚIA IMOCENTRAL.

Oportunitate excelenta pentru afacerea ta! Oferim spre inchiriere un teren de 1950 mp, situat intr-o locatie strategica, vizavi de Aeroportul International Cluj-Napoca.

Caracteristici principale:

Suprafata: 1950 mp

Utilitati: Curent trifazic disponibil

Siguranta: Supraveghere video 24/7

Acces facil: Apropiere imediata de drumul principal si infrastructura dezvoltata

Ideal pentru:

Parcare auto / TIR perfect pentru logistica si transport

Showroom auto vizibilitate excelenta intr-o zona circulata

Depozitare / spatiu logistic acces usor pentru aprovizionare si distributie

Service auto / vulcanizare pozitie strategica pentru trafic intens

si vizionare, ma puteti contacta cu incredere!





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 265841 Cluj-Napoca

Nr. cerere 191270
Ziua 08
Luna 09
Anul 2022

Cod verificare
100118880062



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2892 SOMESENI
Nr. topografic: 742/3

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	265841	36.068	Teren împrejmuit; Imobilul este parțial împrejmuit cu gard din metal și gard din plasa de sarma.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	265841-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj	S. construita la sol: 864 mp; HANGAR 97 SC=864.19MP CONSTRUCTIE CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA ACOPERIS CU PLANSEU BETON, COMPUS DIN: 1 HANGAR 1 HOL, 2 GRUPURI SANITARE, 1 NISA SI 13 INCAPERI.
A1.2	265841-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj	S. construita la sol: 43 mp; MAGAZIE 100 SC=42.57MP CONSTRUCTIE CU FUNDATIILE DIN BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS CU PLANSEU BETON COMPUSA DIN 1 INCAPERE.
A1.3	265841-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj	S. construita la sol: 39 mp; MAGAZIE MATERIALE 104, SC=39.38MP. CONSTRUCTIE CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS CU PLANSEU BETON COMPUSA DIN 1 INCAPERE.
A1.4	265841-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia, Nr. 151, Jud. Cluj	S. construita la sol: 8345 mp; ANEXE SUPRAFATA CONSTRUCTA COMPUSA DIN CALE RULARE AVIOANE, PLATFORMA PARCARE AVIOANE, RAMPA AUTO, BAZIN INGROPAT DEPOZIT MATERIALE CONSTRUCTII SC=8344, 83MP.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7417 / 14/05/2001 Sentinta Civila nr. 171 din 1996 pronunțată la dos nr. 566 din 1996, din 01/01/1996 emis de Judecătoria Dej (Proces verbal de licitație nr 699 din 1999, Documentație tehnică anexată la dosarul cu nr 7417 din 14.05.2001, imobil transcris din cartea funciară 2890); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CLUJ, in administrarea 2) CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ PRIN AEROPORTUL INTERNATIONAL AVRAM IANCU CLUJ RA, CIF: 2882425 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2892 SOMESENI)	A1
24665 / 28/02/2008 Act nr. Acțiune civilă înregistrată cu nr 672/117 din, din 20/02/2008 emis de Judecătoria Cluj; Se noteaza actiunea civilă cu nr. 672/117 din 20.02.2008 a reclamantei SC Aviatrans SRL contra paratilor SC Aviatia Utilitara Timisoara SA, jud Cluj, cons jud. Cluj, Regia Autonoma Aeroportul Cluj Napoca, pt. rectificarea inscrierilor efectuate cu încheierea nr. 7417/2001 B4 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2892 SOMESENI)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
212153 / 20/12/2016 Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA 145/2016, DOS. 6679/117/2016 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILA 2458/A/2016, DOS. 6679/117/2016 din 15/11/2016 emis de CURTEA DE APEL CLUJ; B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 787817/834483	

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

Document publicat online la adresa eap.ancpi.ro



Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) JUDETUL CLUJ, în administrarea 3) CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ PRIN AEROPORTUL INTERNATIONAL AVRAM IANCU CLUJ RA, CIF: 2882425 OBSERVATII: asupra suprafeței construite de 7878,17 mp - reprezentând cale rulare avioane și platformă parcare avioane - din imobilului de sub A.1.4	

109623 / 18/05/2022

Act Notarial nr. 1992, din 18/05/2022 emis de Stancu Tudor Dan;

B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TRANSEURO CONSTRUCT SRL, CIF:22937851	A1.1, A1.2, A1.3
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 46666/834483 1) TRANSEURO CONSTRUCT SRL, CIF:22937851	A1.4

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

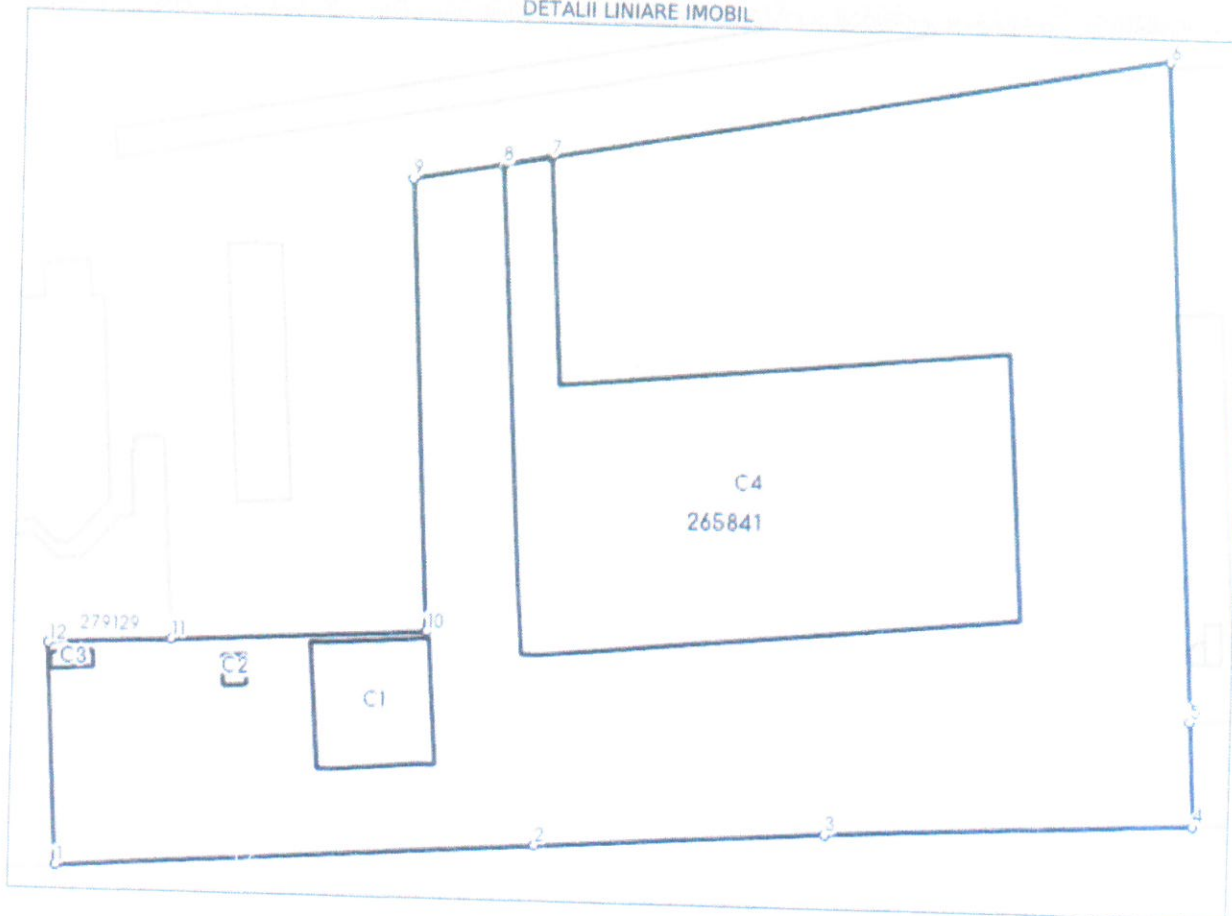


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
265841	36.068	Imobilul este partial imprejuiat cu gard din metal si gard din plasa de sarma.

* 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	curți constructii	DA	36.068	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	265841-C1	construcții industriale și edilitare	864	Cu acte	S. construita la sol: 864 mp; HANGAR 97 SC=864.19MP CONSTRUCTIE CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA ACOPERIS CU PLANSEU BETON, COMPUS DIN: 1 HANGAR 1 HOL, 2 GRUPURI SANITARE, 1 NISA SI 13 INCAPERI.
A1.2	265841-C2	construcții industriale și edilitare	43	Cu acte	S. construita la sol: 43 mp; MAGAZIE 100 SC=42.57MP CONSTRUCTIE CU FUNDATIILE DIN BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS CU PLANSEU BETON COMPUS DIN 1 INCAPERI.
A1.3	265841-C3	construcții industriale și edilitare	39	Cu acte	S. construita la sol: 39 mp; MAGAZIE MATERIALE 104, SC=39.38MP, CONSTRUCTIE CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS CU PLANSEU BETON COMPUS DIN 1 INCAPERI.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.4	265841-C4	construcții industriale și edilitare	8.345	Cu acte	S. construită la sol: 8345 mp; ANEXE SUPRAFATA CONSTRUITA COMPUSA DIN CALE RULARE AVIOANE, PLATFORMA PARCARE AVIOANE, RAMPA AUTO, BAZIN INGROPAT DEPOZIT MATERIALE CONSTRUCȚII SC=8344, 83MP.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	114.611
2	3	69.571
3	4	87.999
4	5	25.2
5	6	158.225
6	7	149.863
7	8	11.869
8	9	21.745
9	10	108.957
10	11	60.841
11	12	29.419
12	1	53.395

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

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

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

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

Data și ora generării,

08/09/2022, 10:12



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
265841	36068 mp	Loc. Cluj Napoca str. Traian Vuia nr. 151, judet Cluj
Cartea Funciara	265841	UAT Cluj Napoca

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZMEMBRARE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)		
Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta
265841	36068	Curti constructii	Imobil este neamplasat, cu cu gard din metal si gard din piatra de sarma, cu C1 - S. construite la sol 864 mp. HANGAR 97 SC -864 19 MP. CONSTRUCTIE CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS DIN PLANSU BETON, COMPUS DIN 1 HANGAR 100, 200LURI SANITARE, INCA SI 13 INCAPERI. C2 - S. construite la sol 43 mp. MICAIE 100 SC-42.5MP CONSTR. CU FUNDATII DIN BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS DIN PLANSU BETON, COMPUS DIN 1 INCAPERI. C3 - S. construite la sol 39 mp. MICAIE MATERIALE 104, SC-38.8MP CONSTR. CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS DIN PLANSU BETON COMPUS DIN 1 INCAPERI. C4 - S. construite la sol 8345 mp. ANEXE SUPRAFATA CONSTR. COMPUS DIN-CALE RELARE AVIONIE, PLATFORMA PACIOARE AVIONIE, RAMPA AUTO, BAZIN INGROPAT DEPOZIT MATERIALE CONSTRUCTII SC-834.83MP	970	Curti constructii	Imobil este neamplasat, cu C1 - S. construite la sol 864 mp. HANGAR 97 SC -864 19 MP. CONSTRUCTIE CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS DIN PLANSU BETON, COMPUS DIN 1 HANGAR 100, 200LURI SANITARE, INCA SI 13 INCAPERI. C2 - S. construite la sol 43 mp. MICAIE 100 SC-42.5MP CONSTR. CU FUNDATII DIN BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS DIN PLANSU BETON COMPUS DIN 1 INCAPERI. C3 - S. construite la sol 39 mp. MICAIE MATERIALE 104, SC-38.8MP CONSTR. CU FUNDATII DE BETON, PERETI DIN CARAMIDA, ACOPERIS DIN PLANSU BETON COMPUS DIN 1 INCAPERI. C4 - S. construite la sol 8345 mp. ANEXE SUPRAFATA CONSTR. COMPUS DIN-CALE RELARE AVIONIE, PLATFORMA PACIOARE AVIONIE, RAMPA AUTO, BAZIN INGROPAT DEPOZIT MATERIALE CONSTRUCTII SC-834.83MP
Total	36068			Total	36068	

Suprafata totala masurata a imobilului = 36068 mp
Suprafata din act a imobilului = 36068 mp

Executant:

S.C. AMD TOPOGRAFIE S.R.L
Seria RO-B-7, Nr.1988/2021
prin Ing. Dita Mihai Serban
Confirm executarea masurarii la veni:
concluziunea intocmita documentare
cadastrala si corespundenta acestuia cu
realitatea din teren.

INSPECTOR OCPI:

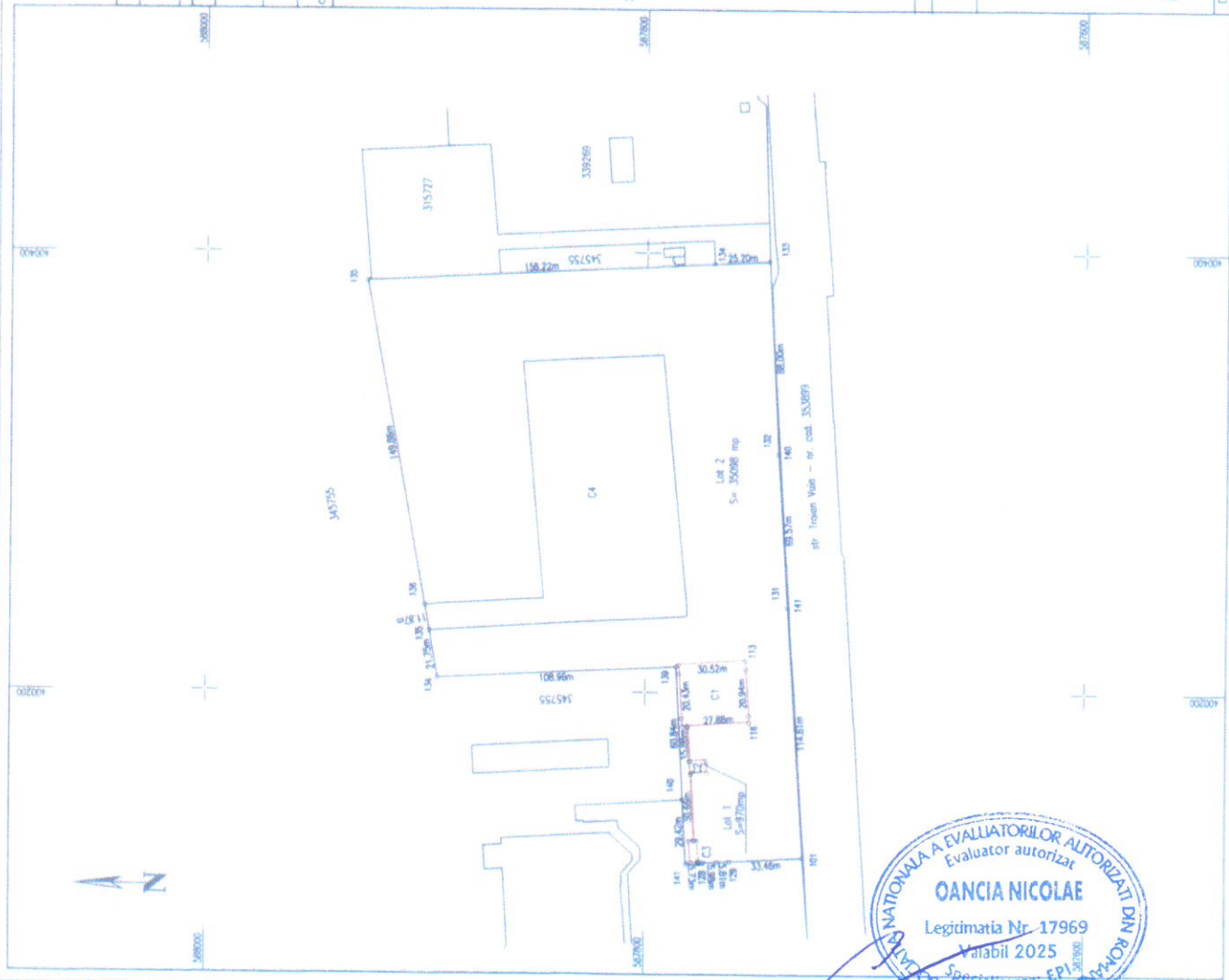
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuarea numarului cadastral

Serviciul digital de Mihai Serban

Dita
Data: 2025-04-25 10:19:11 +0100

Mihai-Serban Dita

Data: Aprilie 2025





ANEVAR®

VALABIL 2025

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

OANCIA NICOLAE

Legitimatia nr. 17969

Membre Titular
SPECIALIZAREA: EPI



CERTIFICAT Nr. 52910 / 10.02.2025

privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

În baza poliței nr. 571163718/14.11.2024 emisă de Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratorul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma și cuantumul prevăzute în condițiile de asigurare specificate pe verso, cu condiția achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opțiunea, în termenele stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

ASIGURAT: persoana fizică OANCIA NICOLAE B-DUL. BRAILEI, NR. 6, BL. 18, SC. 1, ET. 3, AP. 16, localitate FOCSANI, Vrancea CNP / CUI 1660610390727 Număr legitimație 17969 Telefon/Fax 0772 276 278 (nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)			
SPECIFICUL ACTIVITĂȚII: În conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său.			
LIMITA GEOGRAFICĂ: În România			
FELUL ASIGURĂRII: Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR			
Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment și agregat (în lei la cursul stabilit de 5,15 Lei/Eur)	Prima de asigurare Formată din prima de bază pentru Nivelul I și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul I	10.000 Eur	51.500 Lei	39 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	treizecisinoualei (în litere)		39 lei (în cifre)
Franșiză	150 EUR, echivalent în lei		772,50
Anterioritate	72 luni*		
Perioada asigurată 12 luni	de la 01.01.2025	la 31.12.2025	
Prima integrală: 39 Lei s-a încasat la 15.12.2024 Rata I de primă (suma) (ziua, luna, anul)			
EAȘALONARE RATE (sume și scadențe): 39 lei până la 31.01.2025;			
Se anexează la prezenta poliță următoarele documente: ☒ Condițiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (14-14) ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24) ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25) ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultanților fiscali (14-31) ☒ Clauze suplimentare: > Cheltuieli de apărare (în limita poliței). > Clauza specială privind riscurile cibernetice și riscuri cu privire la date: - Santaj cibernetic, virusi informatici (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment și în agregat); - Încălcarea obligatiilor de confidențialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat); - Încalcare drepturilor de proprietate intelectuală (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max. 50.000 EUR / eveniment și în agregat); > Insultă și calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat); > Infidelitatea angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);			
MENTIUNI SPECIALE: * Anterioritatea se acordă pentru certificatele reinnoite cu continuitate sau ca opțiune achitată separat			
☒ Cererea-chestionar face parte integrantă din polița de asigurare ☒ Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeași valabilitate ☒ Prezentul certificat este parte integrantă din polița de asigurare nr. 571163718 / 14.11.2024 contractată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România în numele și pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor și condițiilor din aceasta poliță.			

Emis de Aon România Broker de Asigurare-Reasigurare la data de

10.02.2025

ASIGURĂTOR.

ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

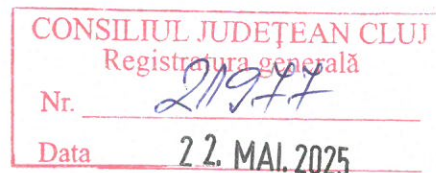
Strada Buzzești, nr. 82-94, etajele 3, 4, 12
Sector 1, 011017, București, România
Info Line: +4 021 2019 100
www.allianztiriac.ro

J40/15882/1994 | CUI 6120740
Capital social subscris și vărsat 94.393.890 lei
Autorizată de Autoritate de Supraveghere Financiară
Număr în Registrul Asiguratorilor RA-017
Codul Lei 529900XKNXM9MBH8GS45
Operator de date cu caracter personal nr. 779
EN ISO 9001:2015



*Sr.
23.05.2025*

From: Nicu Oancia <evaluator.nicuoancia@gmail.com>
Sent: Wednesday, May 21, 2025 4:39 PM
To: Stefan Iliescu
Subject: Re: Raportul de evaluare 20/2025



Buna ziua,

În ipoteza că cele trei construcții evaluate în raportul de evaluare nr.20/2025 au o alta cale de acces decât cea utilizată în raport valoarea chiriei de piață estimată nu se schimbă.

Oancia Nicolae
Evaluator autorizat ANEVAR EPI
Oancia E.Nicolae - Evaluator
Membru ANEVAR

E-MAIL: evaluator.nicuoancia@gmail.com
mobil: 0772276278;

adresa corespondenta:
Loc. Vânători, Strada Crângului, nr.95E, jud.Vrancea,
cod postal 627395

On 21 May 2025, at 09:57, Stefan Iliescu <Stefan.Iliescu@cjcluj.ro> wrote:

Buna ziua,

Avand în vedere Raportul de evaluare nr. 20/2025 întocmit pentru stabilirea taxei pentru lipsa de folosință a terenului ocupat de construcțiile C1, C2 și C3 și calea de acces dintre ele, vă rugăm să ne comunicați dacă valoarea stabilită pe mp se modifică în situația în ipoteza în care accesul se constituie pe terenul identificat cu număr cadastral 265841, pe distanța cea mai scurtă spre calea publică – str. Traian Vuia, conform PAD-ului anexat.

Precizez faptul că Aeroportul nu și-a dat acordul pentru calea de acces dintre imobile.
Multumesc!

ȘTEFAN ILIESCU – DIRECTOR EXECUTIV

Consiliul Județean Cluj
Direcția Juridică
Calea Dorobanților, nr.106, camera 403
C.P. 400609, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj
tel: 0372-640011
e-mail: stefan.iliescu@cjcluj.ro

<2. PAD Dezmembrare CJ Aeroport 02 04 2025.pdf>