



**Primaria si Consiliul Local Cluj-Napoca**

# **Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca**

**mai-decembrie 2013**

**29 septembrie 2014**



## Cuvant inainte



Sursa: [visitcluj.ro](http://visitcluj.ro)

*Dragi clujeni,*

*Primaria Cluj-Napoca, prin Directia de Taxe si Impozite a demarat acest proiect in parteneriat cu Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania din dorinta de a crea un instrument transparent la indemana oricarui cetatean care doreste sa stie un lucru aparent simplu - care este valoarea de achizitie a unui imobil intr-o anumita zona din Cluj-Napoca.*

*Existenta acestui raport, actualizabil anual, va permite de acum inainte ca acest tip de informatie sa fie accesibila tuturor si va aduce un plus de siguranta cetatenilor care decid sa faca achizitii imobiliare in municipiu. Este o masura prin care crestem pe termen lung calitatea vietii, prin care impiedicam eventuale incercari de speculatii imobiliare, un pas prin care ne asiguram ca orasul nostru este cel mai bun loc in care sa alegi sa investesti, fie intr-o locuinta, fie pentru dezvoltarea unei afaceri.*

*Va invit sa consultati prima editie a „Ghidului de tranzactii imobiliare” din Cluj-Napoca, un document inedit, necesar si util pentru clujeni interesati de acest domeniu.*

*Emil Boc,  
Primar al Municipiului Cluj-Napoca*

## Cuvant inainte

*Dragi cititori,*

*Cumpararea unei case reprezinta un obiectiv pentru orice familie. Unii reusesc sa o faca devreme, altii mai tarziu, unii au mai multe case si poate altii nu au niciuna. Economia de piata isi spune cuvantul si ne obliga sa ii respectam legile. Din pacate, nu ne da si toate instrumentele necesare pentru a-i face fata. Unul din aceste "instrumente" este informatia, esentiala in orice decizie majora.*

*In domeniul achizitiei de proprietati imobiliare lipseste din spatiul public romanesc un loc in care cei care vrem sa cautam un apartament, o casa sau un teren, sa mergem si sa aflam raspunsul la o intrebare simpla: Cu cat s-au mai vandut asemenea proprietati pana acum? Daca luam exemplul achizitiei unui autoturism, exista o multitudine de informatii publice pe baza carora ne putem informa asupra pretului pe care urmeaza sa il platim pentru masina pe care ne o dorim.*

*Ce se intampla insa in cazul caselor? In acest domeniu, sursele de informatii sunt foarte sarace, spre inexistente pentru marele public. Si informatiile se gasesc in fiecare contract de vanzare-cumparare. Iar contractele de vanzare-cumparare se gasesc la vanzatori, la cumparatori, la notari si, din cand in cand, pe la institutiile de credit. Nu in ultimul rand, se gasesc la autoritatile locale, unde fiecare cumparator isi declara noua locuinta in vederea impozitarii. Aici este cheia.*

*Primariile detin toate contractele de vanzare-cumparare din raza teritoriala carora le apartin. Astfel, s-a nascut aceasta brosură, prin deschiderea manifestata de Primaria Cluj-Napoca fata de propunerea venita de la un grup de voluntari clujeni de a arata ce se poate face cu niste informatii care au stat atata vreme neexploatate si care pot imbunatati, mai mult decat ne imaginam, calitatea vietii noastre ca cetateni ai Clujului. Pornind din Cluj, acest demers va putea sprijini si celelalte comunitati din Romania prin puterea exemplului.*

*Interesant a fost ca in evidentele Primariei existau informatii preluate din contractele de vanzare cumparare, necesare stabilirii bazei de impozitare, fara a fi preluat si pretul tranzactiei. Fara pret, orice analiza de acest fel nu poate fi realizata. Din acest motiv, aceasta brosură pilot este aferenta perioadei mai-decembrie 2013, pentru ca incepand cu prima parte a anului 2013, au putut fi colectate si preturile din punct de vedere logistic. De atunci, in evidentele primariei exista toate aceste informatii, astfel incat aceasta brosură ar trebui sa apara in primele doua luni ale fiecarui an pentru a fi cat mai utila cetatenilor Clujului. Suntem convinsi ca isi va gasi utilitatea si pentru diverse medii, cum ar fi: potentiali investitori, evaluatori autorizati, agentii imobiliare si poate chiar notari publici. Ca orice produs nou, isi va arata valentele in timp, aparitia acestei brosure dezvoltand poate o cerere neanticipata in acest moment.*

*Am coordonat acest proiect atat in calitate de evaluator autorizat, cat si in calitate de cetatean al Clujului. Impreuna cu echipa cu care am lucrat (toti membri ANEVAR) si beneficiind de suportul KPMG Romania, consideram ca va punem la dispozitie un produs pe care sa il gasiti atat interesant, cat si util. Ne dorim foarte mult ca aceasta brosură sa nu ramana singulara, ci de aici inainte sa fie urmata de altele, atat in Cluj, cat si in celelalte localitati din Romania.*

*Multumim Primariei Cluj-Napoca, nu doar din politete, ci pentru ca a inteles inca o data ca poate reprezenta un exemplu pentru intreaga Romania.*

*Adrian Vascu,  
Președinte ANEVAR  
Senior Director Depratamentul de Evaluare KPMG Romania*

# Cuprins

---

## 1. Cluj-Napoca

## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca

## 3. Baza de date

## 4. Metodologia si abordarea

## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

*Tranzactii de apartamente Centru, Gruia, Andrei Muresanu*

*Tranzactii de apartamente Gheorgheni, Intre Lacuri, Marasti*

*Tranzactii de apartamente Zorilor, Europa, Buna Ziua*

*Tranzactii de apartamente Manastur, Plopilor, Grigorescu*

*Tranzactii de apartamente Dambul Rotund, Iris, Bulgaria, Someseni*

*Tranzactii de apartamente Sopor, Borhanci, Becas, Faget*

*Tranzactii de apartamente mai-decembrie 2013 – Cluj-Napoca*

*Tranzactii de case mai-decembrie 2013 – Cluj-Napoca*

*Tranzactii de terenuri intravilane mai-decembrie 2013 – Cluj-Napoca*

## 6. Concluzii

**Stiati ca..**

**Diverse statistici**



# 1. Scurta prezentare Cluj-Napoca



Sursa: [visitcluj.ro](http://visitcluj.ro)

**Orasul european cu cel mai curat aer in 2014** (studiu realizat de asociatia "Respire" & publicatia "We Demain")

Gazda a festivalului international de film Transilvania (**TIFF**) incepand din 2002 si a festivalului international de jazz **Transilvania Jazz Festival** incepand din 2006

**Locul 3 in 2013 in topul celor mai bune orase pentru dezvoltarea de afaceri din Romania** (clasament realizat de Forbes Romania)



Sursa: [visitcluj.ro](http://visitcluj.ro)



- **Al 4-lea oras** ca marime din Romania, suprafata: **179,5 km<sup>2</sup>**
- **Al 2-lea oras** ca populatie din Romania: > **300.000 locuitori**
- **20 cartiere**: Buna Ziua, Gheorgheni, Zorilor, Manastur, Marasti, Grigorescu etc.

Date generale

- Centru pentru **servicii IT si externalizare**
- Principalele domenii: **IT, medicina si agricultura**
- Zona de interes pentru antreprenori (**1.750 start-up-uri** ale tinerilor in 2012)

Industria

**Cluj-Napoca**  
 Medicina Universitati Tineret Plezisa  
 Cinematografe Vechiul Casino  
 Lacuri Muzica Arta si cultura  
 Capitala Europeana a Tineretului  
**Transilvania** Biserici  
 Palate Evenimente  
 Sport Patrimoniul  
 Festivaluri Inovatii  
 Teatre Catedrale  
 Biblioteci Metropolita  
 Observator Parcul Central  
 Gradina Botanica Cercetare

Cultura

Turism

- Aproximativ **350.000 turisti** in 2013
- **Puncte de atractie**: Gradina Botanica, Parcul Central, monumente arhitectonice (Palatul Banffy, Cetatuia, Strada in oglinda), biserici (Catedrala Mitropolitana Ortodoxa, Biserica Romano Catolica "Sfantul Mihail"), muzee (Muzeul de arta, Muzeul etnografic) etc.

- **Capitala Europeana a Tineretului** in 2015
- Candidat la titlul de **Capitala Culturala Europeana** in 2021
- Centru universitar: **11 universitati**, peste **80.000 studenti**



Sursa: [biziday.ro](http://biziday.ro)

Stadionul Cluj Arena are o capacitate de peste 30.000 de locuri si a fost inaugurat in 2011; in prezent este cotate ca fiind un **stadion din categoria UEFA Elite**

Universitatea Babeş Bolyai este **prima universitate** din Romania care detine o **platforma de crowdfunding** dedicata proiectelor care vizeaza comunitatea academica

**Gradina botanica "Alexandru Borza"** este una dintre cele mai frumoase gradini botanice din Europa; se desfasoara pe o suprafata de 14 ha si cuprinde peste 10.000 de plante aduse din intreaga lume



Sursa: [visitcluj.ro](http://visitcluj.ro)



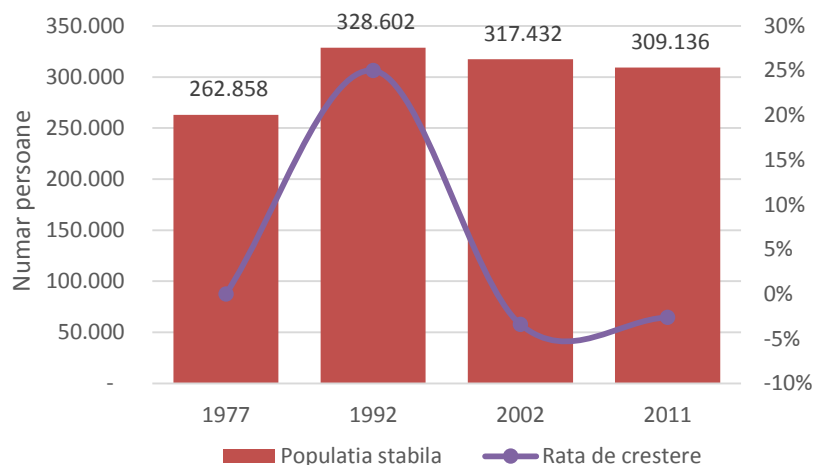
## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca

### Date statistice

#### Date statistice

- Situat in inima Transilvaniei, **municipiul Cluj-Napoca** - resedinta judetului Cluj este unul dintre cele mai importante *centre culturale, universitare, medicale, economice din Romania*.
- Evolutia populatiei si a fondului locativ in perioada 1977-2011 sunt prezentate in urma datelor colectate la *recensamantul populatiei si al locuintelor* din anii 1977, 1992, 2002 si 2011.
- La nivel **demografic**, municipiul a cunoscut o evolutie ascendenta, in special in perioada 1977-1992 (crestere de 25% a populatiei). Din 1992 pana in 2011, s-a inregistrat o scadere de aproximativ 6%, municipiul ajungand la o **populatie stabila** de peste 309 mii persoane la data ultimului recensamant. In plus, municipiul Cluj-Napoca gazduieste un *numar reprezentativ de studenti*, estimat anual la aprox. 80.000 de persoane, care exercita o influenta semnificativa asupra pietei imobiliare clujene.

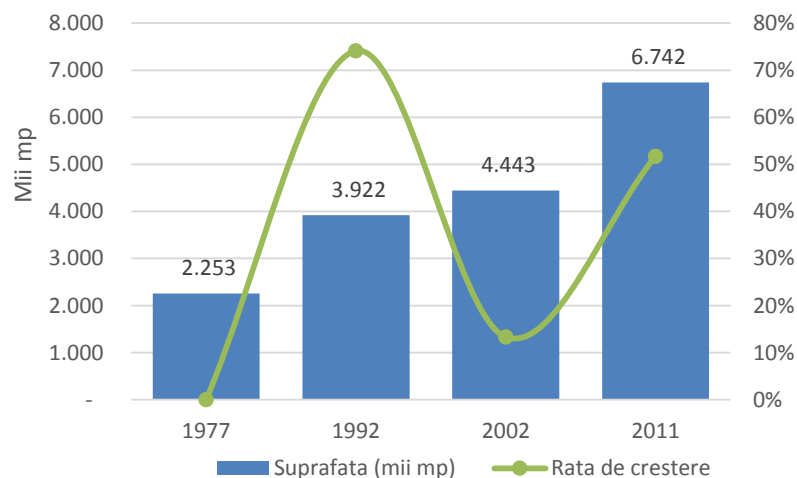
Evolutia populatiei stabile in mun. Cluj-Napoca



Sursa: INSSE

- Cresterea populatiei in perioada analizata a generat necesitatea extinderii **fondului locativ**. Fondul locativ a inregistrat o crestere de 74% in perioada 1977-1992, determinata de *cresterea populatiei stabile* cu peste 65.000 de persoane.
- In urmatoorii 19 ani (1992-2011), *populatia s-a diminuat* pe fondul migratiei si al unei natalitati in scadere. In aceasta perioada, fondul locativ a crescut cu 2,8 mil. mp, inregistrand o rata de crestere de 72%. In consecinta, *suprafata locuibila a mun. Cluj-Napoca a crescut* de la 2,25 mil. mp in 1977 la aproape 6,5 mil. mp in 2011.
- Astfel, **suprafata medie locuibila** aferenta unei persoane din mun. Cluj-Napoca ajungea la 21,8 mp/persoana in 2011, pe cand acelasi indicator inregistra nivelul de doar 8,6 mp/persoana in 1977, respectiv 11,9 mp/persoana in anul 1992.
- Cea mai semnificativa *extindere a fondului locativ*, cu aprox. 2,3 mil. mp, a avut loc in perioada 2002-2011, o dezvoltare imobiliara reprezentativa pentru municipiu. **Numarul mediu de locuitori** intr-o locuinta clujeana era de 2,4 in 2011, comparativ cu 3,7 in 1977.

Evolutia fondului locativ in mun. Cluj-Napoca



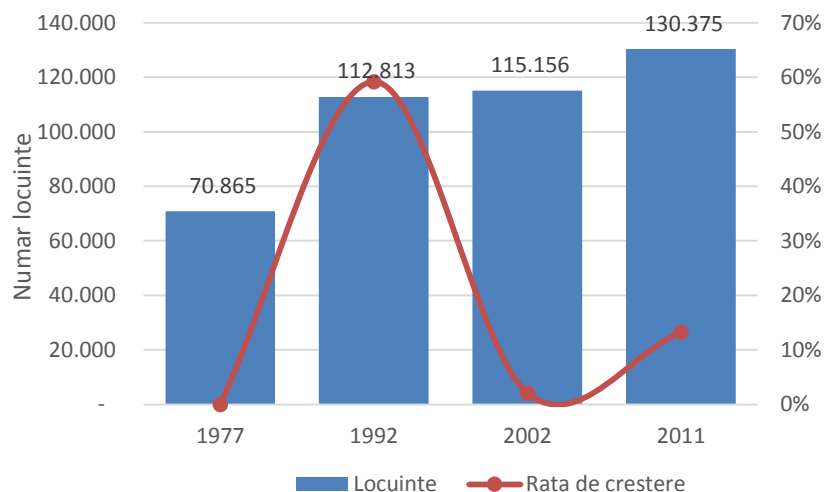
Sursa: INSSE

## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca

### Date statistice

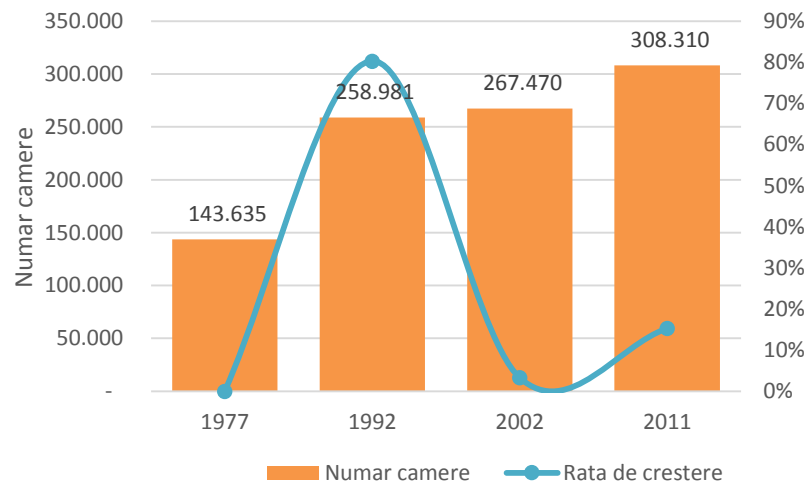
- **Numarul de locuinte** a crescut constant in perioada 1977-2011, in paralel cu cresterea suprafetei locative.
- Cresterea de 59%, respectiv aproape 42.000 locuinte construite in perioada 1977-1992 reflecta *dezvoltarea extinsa a blocurilor de locuinte din perioada comunista*. In aceasta perioada, *cresterea suprafetei locative a depasit usor cresterea numarului de locuinte*, ceea ce a condus la o minora crestere a indicatorului care reflecta **suprafata medie/ locuinta**, de la aprox. 32 mp/ locuinta in 1977 la 35 mp/ locuinta in 1992.
- Locuintele construite in perioada 1992-2002 au fost mai spatiosoase decat in perioada precedenta si numarul acestora a crescut cu 2%. In perioada 2002-2012 **numarul de locuinte si numarul de camere au crescut semnificativ**, desi populatia a inregistrat o usoara scadere (3%).
- Numarul locuintelor si implicit numarul de camere au inregistrat o crestere considerabila dupa 1989.

#### Evolutia numarului de locuinte in mun. Cluj-Napoca



Sursa: INSSE

#### Evolutia numarului de camere in mun. Cluj-Napoca



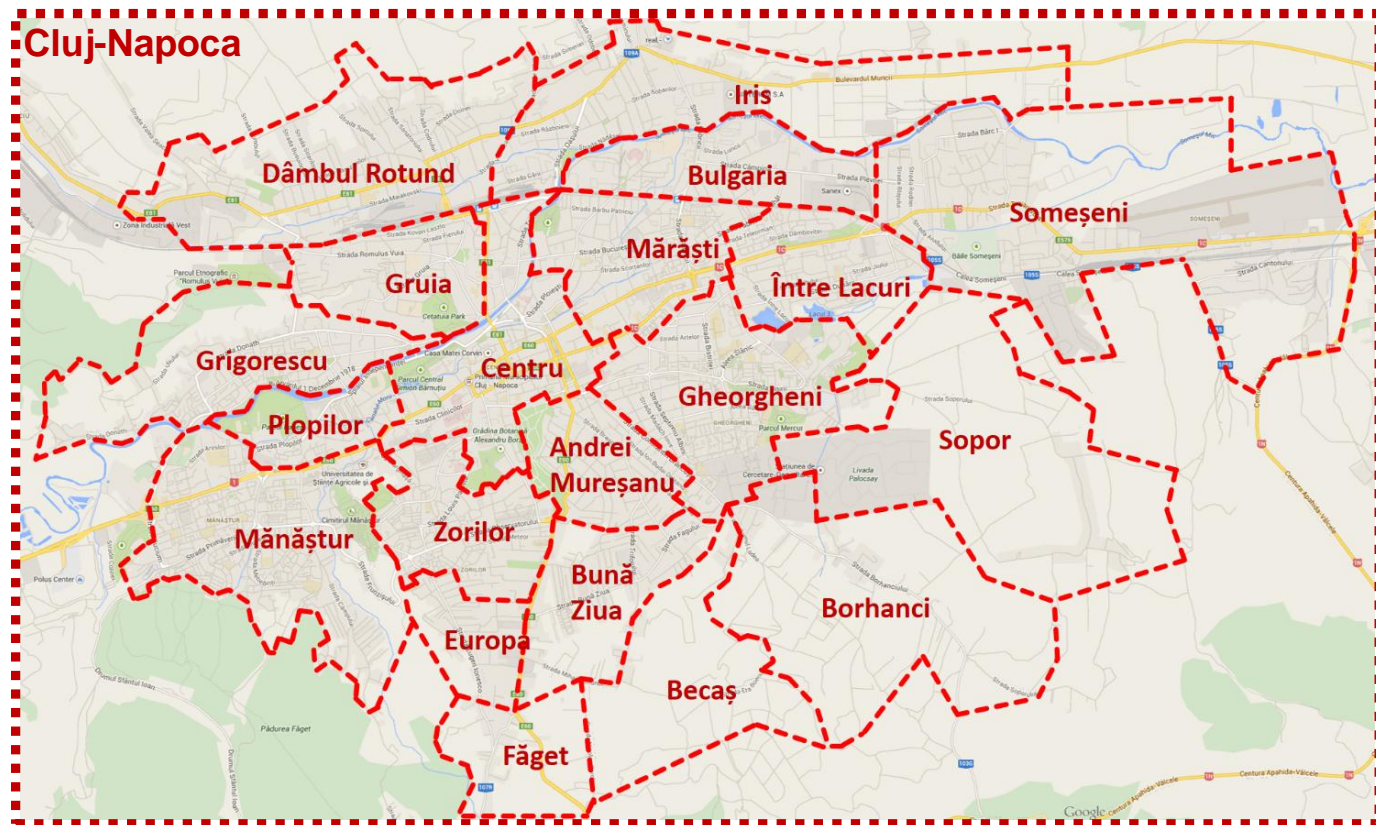
Sursa: INSSE

- **Suprafata medie a unei camere** a crescut de la aprox. 15 mp in 1977 la aprox. 22 mp in 2011.
- In mod similar, **numarul mediu de camere per locuinta** a crescut de la 2 camere in 1977 la 2,4 camere in 2011.
- In 2011 *numarul total de camere aferente fondului locativ a ajuns aproape egal cu numarul populatiei stabile*, ceea ce inseamna in medie o camera/ persoana, comparativ cu 1977, cand unei persoane din municipiul Cluj-Napoca ii revenea in medie o jumatate de camera din totalul de camere existente.
- Evolutia ascendenta a numarului locuintelor si fondului locativ a condus inevitabil la *cresterea suprafetei intravilane* a municipiului Cluj-Napoca, respectiv la *extinderea cartierelor orasului*.



## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca

### Impartirea mun. Cluj-Napoca pe cartiere



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- In prezent **municipiul Cluj-Napoca** este impartit in urmatoarele **cartiere**: Centru, Zorilor, Manastur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Muresanu, Marasti, Iris, Bulgaria, Dambul Rotund, Someșeni, Plopilor, Gruia, Intre Lacuri, Buna Ziua, Europa, Colonia Sopor, Colonia Faget, Colonia Borhanci si Colonia Becas.
- Perioada de expansiune imobiliara a condus la *densificarea cartierelor consacrate*, respectiv Gheorgheni, Marasti, Andrei Muresanu, Zorilor, Gruia, Grigorescu, Manastur, Plopilor, precum si la cautarea unor zone mai putin dense, propice pentru *dezvoltare*. S-au creat astfel zone precum Campului (Manastur), Buna Ziua, Europa, Plopilor Noi. Aceeasi tendinta, insa mai lenta, se manifesta si in zonele Faget, Becas, Borhanci si Sopor.
- Consolidarea infrastructurii in cartiere precum Dambul Rotund, Iris, Bulgaria sau Someșeni au condus la un proces autonom de renovare urbana, preturile terenurilor si locuintelor fiind mai reduse comparativ cu zonele semi-centrale.
- *Cele mai atractive zone* pentru potentialii dezvoltatori imobiliari sunt zonele periferice, respectiv cartierele noi si cele cu potential de extindere: Borhanci, Europa, Iris, Faget, Buna Ziua, Sopor etc.
- Printre *zonele suburbane* dezvoltate in perioada de dupa 1990 se numara Floresti, Gilau, Baci, Chinteni si Sannicoara-Apahida. Aceste zone nu fac obiectul prezentei analize, nefiind in cadra limitelor municipiului Cluj-Napoca.
- Alaturat sunt prezentate principalele cartiere ale mun. Cluj-Napoca, descrise in paginile urmatoare.



## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca Gruia, zona centrala, Andrei Muresanu



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- **Cartierul Gruia** este delimitat de calea ferata la nord, strada Horea la est, strada General Eremia Grigorescu la sud si strada Taietura Turcului la vest, incluzand in principal vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt strada Romulus Vuia, strada Gruia, strada Emil Racovita si strada Horea. Acest cartier este consacrat ca fiind una dintre cele mai vechi zone rezidentiale ale municipiului, avand si o zona cu vile interbelice.
- In perioada de dupa 1990 acest cartier a fost usor densificat si dispune in continuare de zone rezidentiale scumpe, mai ales in zona Cetatuia, care este un punct de referinta al municipiului. Fiind situat pe deal, unele zone prezinta un risc ridicat de alunecari de teren.
- **Centrul** reprezinta principala zona culturala, financiara si administrativa a municipiului si include atat constructii noi, cat si vechi, cu destinatie mixta, fiind delimitat de strada Caii Ferate si raul Somes la nord, strada Pitesti si raul Somes la est, strada B.P. Hasdeu si strada Avram Iancu la sud, strada Horea, strada Uzinei Electrice si strada Louis Pasteur la vest. Cele mai importante artere de circulatie sunt bulevardul 21 Decembrie 1989, Calea Dorobantilor, Piata Avram Iancu, strada Memorandumului, Calea Motilor, strada Eroilor si Piata Unirii.
- Densificarea zonei centrale s-a realizat prin numeroase constructii cu destinatii mixte. Zonele rezidentiale ultracentrale includ zona Parcului Central, centrul vechi, piata Cipariu, piata Stefan cel Mare.
- **Cartierul Andrei Muresanu** este amplasat in partea de sud-est fiind delimitat de strada Avram Iancu la nord, strada Constantin Brancusi la est, cartierul Buna Ziua la sud si strada Bisericii Ortodoxe la vest, fiind un cartier rezidential consacrat. Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, strada Constantin Brancusi si strada Alexandru Bohatier.
- Acest cartier s-a aglomerat usor in perioada de dupa 1989, fiind o zona rezidentiala scumpa, care beneficiaza de infrastructura adecvata si este ocupata deopotriva de vile interbelice si imobile noi. Imobilele noi se tranzactioneaza la preturi ridicate, datorita proximitatii fata de zona centrala.

## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca

### Marasti, Intre Lacuri, Gheorgheni

- **Cartierul Marasti** este amplasat in partea de nord-est, fiind delimitat de strada Rasaritului la nord, strada Fabricii de zahar la est, calea Dorobantilor si strada Semenicului la sud, Somesul mic la vest, fiind strabatut de numeroase artere importante de circulatie (Str. Aurel Vlaicu, str. Bucuresti etc.). Cartierul include in principal blocuri de 4-10 etaje, dar si cateva amplasamente industriale. Principalele artere de circulatie sunt strada Bucuresti, strada Paris, strada Fabricii de Zahar si Bulevardul 21 Decembrie.
- Cartierul a fost initial proiectat ca si cartier muncitoresc, in ultimii ani fiind o zona destul de scumpa a municipiului, care beneficiaza de cai rutiere largi si acces facil la numeroase mijloacele de transport in comun care conecteaza cartierul de principalele puncte de interes ale municipiului. Infrastructura este bine dezvoltata: exista retaileri, pietele agroalimentare, spatii de birouri.
- **Cartierul Intre Lacuri** este amplasat in partea de est a municipiului, fiind delimitat de strada Rasaritului la nord, calea Someseni si paraul Becas la est, paraul Becas si Iulius Mall la sud, strada Teodor Mihali la vest incluzand in principal blocuri de locuinte si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt strada Dunarii, strada Siretului si strada Aurel Vlaicu.
- Vecinatatea cu cartierele Gheorgheni si Marasti, respectiv proximitatea fata de Facultatea de Stiinte Economice a Universitatii Babes-Bolyai si Iulius Mall au condus la extinderea cartierului si constructia unor imobile noi. Partea estica a cartierului contine o zona de vile individuale, combinata cu zona veche de case.
- **Cartierul Gheorgheni**, amplasat in partea de sud-est, are ca principale limite strada General Traian Mosoiu si strada Semenicului la nord, strada Teodor Mihali la est, paraul Becas si Livada Palocsay la sud, strada Constantin Brancusi si strada Alverna la vest si include numeroase spatii verzi, blocuri de 4-10 etaje dar si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt Bulevardul Nicolae Titulescu, Strada Unirii, strada Constantin Brancusi si strada Alverna.
- Zona rezidentiala consacrata, cartierul include atat zone de vile individuale, cat si zone cu blocuri de locuinte. Accesul la mijloacele de transport in comun si caile rutiere largi, extinderea Facultatii de Stiinte Economice a Universitatii Babes-Bolyai si dezvoltarea complexului comercial Iulius Mall si a cladirilor cu spatii de birouri, au condus la aglomerarea cartierului, care este considerat unul dintre cartierele preferate de locuitorii orasului.



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca

### Zorilor, Buna Ziua, Europa



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- **Cartierul Zorilor**, amplasat in partea de sud pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Turda are ca principale limite strada B. P. Hasdeu la nord, Calea Turzii la est, strada Miko Imre si strada Mircea Eliade la sud, strada Gheorghe Dima la vest si este strabatut de calea Turzii si calea Observator. Locuintele au un caracter mixt: compuse din blocuri de locuinte si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, strada Observatorului, strada Zorilor, strada Viilor, strada Gheorghe Dima si strada Louis Pasteur.
- Cartierul gazduieste complexul studentesc Observator si se invecineaza cu complexul studentesc Hasdeu. Dupa anul 1990 a avut loc dezvoltarea spatiilor de birouri si a zonelor comerciale, precum si densificarea constructiilor cu caracter rezidential, ceea ce a condus la aglomerarea cartierului, insa a ramas in continuare unul dintre cele mai bine cotate cartiere. In extinderea acestuia s-a dezvoltat una dintre cele mai cautate zone rezidentiale noi, cartierul Europa.
- **Cartierul Buna Ziua** este relativ nou construit, intr-o continua dezvoltare, incluzand cu precadere vile individuale si fiind delimitat de cartierul Andrei Muresanu la nord, strada Alverna la est, strada Antonio Gaudi si strada Mihai Romanul la sud, respectiv Calea Turzii la vest. Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, strada Mihai Romanul, strada Fagului si strada Buna Ziua.
- Cartierul Buna Ziua reprezinta o zona de dezvoltare imobiliara intensa si, din acest motiv, urbanizarea este de calitate redusa in unele zone. Se invecineaza cu trei cartiere rezidentiale consacrate: Gheorgheni, Andrei Muresanu si Zorilor.
- **Cartierul Europa** este amplasat in partea de sud a municipiului, in zona strazii Eugen Ionescu (principala artera de circulatie) si include in principal constructii noi de tipul vilelor individuale si este delimitat de strada Miko Imre la nord, Calea Turzii la est si colonia Faget la sud.
- Cartierul reprezinta o zona de dezvoltare imobiliara intensa, fiind o prelungire a cartierului Zorilor. Dezvoltarea intensa din ultima perioada denota un interes imobiliar pentru constructii individuale, in consecinta cartierul este lipsit de elementele urbane de integrare (infrastructura, spatii publice – parcuri, pietete). Totusi, interesul crescent fata de aceasta zona a condus la dezvoltarea imobiliara rezidentiala a coloniei Faget.



## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca Grigorescu, Plopilor, Manastur



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- **Cartierul Grigorescu**, amplasat in partea de nord-vest are ca principale limite padurea Hoia si aleea Muzeului Etnografic la nord-vest, centrul la est, Somesul Mic la sud si este strabatut de 3 artere principale de circulatie: strada Donath, strada Eremia Grigorescu, Bulevardul 1 decembrie 1918 si strada Alexandru Vlahuta. In cadrul cartierului se gasesc atat blocuri de 4-10 etaje, cat si locuinte si vile individuale.
- Cartierul Grigorescu este un cartier rezidential clasic, cu infrastructura adecvata. Exista si unele zone in care s-au edificat blocuri noi de locuinte in perioada de dupa 1990.
- **Cartierul Plopilor** (in partea de vest) este delimitat de Somesul Mic la nord, strada George Cosbuc la est, calea Manastur la sud si strada Plopilor si canalul Morii la vest. Include in principal blocuri de locuinte si vile individuale. Cele mai importante artere de circulatie sunt Splaiul Independentei, strada George Cosbuc, Calea Manastur si strada Plopilor.
- Cartierul este cuprins intre doua cartiere rezidentiale clasice ale orasului, respectiv Grigorescu si Manastur, avand o zona rezidentiala recent dezvoltata, denumita 'Plopilor Noi'.
- **Cartierul Manastur**, amplasat in partea de vest pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Oradea, are ca principale limite Parcul Rozelor, Parcul Babeș, Calvaria la nord, cimitirul Manastur la est, padurea Faget la sud, strada Bucium la vest si este strabatut de Calea Floresti. In cadrul cartierului locuintele sunt reprezentate cu preponderenta de blocuri de 8-10 etaje, fiind cel mai populat cartier din municipiu. Principalele artere de circulatie sunt Calea Floresti, Calea Manastur, strada Izlazului, strada Mehedinti, strada Primaverii si strada Campului.
- Tot in acest cartier exista o zona de dezvoltare imobiliara intensa, respectiv zona Campului, unde predomina dezvoltarile parcelare individuale. In consecinta, zona se caracterizeaza prin lipsa elementelor urbane de integrare si o urbanizare de slaba calitate.



## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca

### Dambul Rotund, Iris, Bulgaria, Someșeni



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- **Cartierul Dambul Rotund** este amplasat in partea de nord-vest a municipiului pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Zalău. Este delimitat de padurea Lomb si Valea Seaca la nord, gara si strada Viile Nadasel la est, calea ferata si paraul Nadas la sud, comuna Baciul lui Cioba la vest. Cartierul gazduieste cu precadere vile individuale si amplasamente industriale, fiind situat la periferia municipiului. Principalele artere de circulatie sunt strada Maramuresului, strada Corneliu Coposu si strada Tudor Vladimirescu.
- **Cartierul Iris** este amplasat in partea de nord a municipiului in zona industrială. Este delimitat Valea Chintaului la nord, iesirea spre Apahida la vest, Somesul Mic la sud, gara la vest si include un mix de proprietati industriale, blocuri si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt strada Oasului, bulevardul Muncii, strada Fabricii si strada Maramuresului.
- **Cartierul Bulgaria** este amplasat in partea de nord a municipiului. Este delimitat de Somesul Mic la nord, strada Beiusului la est, strada Rasaritului la sud, Somesul Mic la vest incluzand in principal proprietati industriale. Principalele artere de circulatie sunt strada Campina, strada Plevnei, strada Tabacarilor, strada Portelanului si strada Fabricii.
- **Cartierul Someșeni**, amplasat in partea de est pe directia de iesire din Cluj spre Apahida, are ca principale limite CUG la nord-vest, centura Apahida-Valcele la est, strada Someșeni la sud, IRA la vest, fiind strabatut de strada Traian Vuia. Cartierul gazduieste cu precadere vile individuale si amplasamente industriale, precum si aeroportul municipiului, fiind situat la periferie. Principalele artere de circulatie sunt strada Traian Vuia, strada Capitan Grigore Ignat, Calea Someșeni, strada Cantonului si strada Platanilor. Extinderea pistei aeroportuare a avut loc concomitent cu densificarea zonei rezidentiale.
- Cartierele din nordul municipiului sunt caracterizate de departare si dificultate de acces spre zonele de transport public, avand preturi in general mai reduse la imobile.

## 2. Caracteristici ale pietei imobiliare din Cluj-Napoca

### Sopor, Borhanci, Becas, Faget

- **Colonia Sopor** este localizata in partea de sud-est a municipiului in apropierea livezii Palocsay si a Cartierului Gheorgheni; include in principal locuinte individuale.
- **Colonia Borhanci** este amplasata in sudul livezii Palocsay si in estul Cartierului Buna Ziua si include in principal vile individuale.
- **Colonia Becas** este amplasata in sud-estul cartierului Buna Ziua si include in principal vile individuale.
- **Colonia Faget** este localizata in partea de sud a municipiului in apropierea padurii Faget; locuintele individuale ocupa ponderea cea mai insemnata. Zona de dezvoltare imobiliara intensa. Este invecinata cu noul cartier rezidential Europa.
- Zonele periferice din sudul si sud-vestul municipiului s-au dezvoltat in perioada de dupa anul 1990, beneficiind de o urbanizare de slaba calitate. Preturile la imobile sunt mai reduse in aceste zone comparativ cu zonele semi-centrale si cartierele consacrate.
- In aceste zone exista un interes imobiliar pentru constructii individuale. Aceste cartiere nou dezvoltate sunt caracterizate de lipsa elementelor urbane de integrare (infrastructura, spatii publice – parcuri, pietete).



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

### 3. Baza de date

#### Baza de date

- Primaria municipiului Cluj-Napoca, prin intermediul Directiei de Impozite si Taxe Locale, a realizat in premiera o centralizare a tranzactiilor imobiliare desfasurate in cadrul municipiului, la sugestia realizatorilor acestei brosiuri, pentru a servi unei analize inedite a pietei imobiliare clujene.
- Baza de date elaborata de Primarie porneste de la declaratiile de impunere aferente proprietatilor imobiliare dobandite pe raza municipiului Cluj-Napoca.
- Baza de date rezultata este reprezentata de un fisier MS Excel™ care include un numar de 5.335 linii, majoritatea aferente unor declaratiilor de impunere a proprietatilor imobiliare din cursul anului 2013. Fiind un proiect pilot, perioada de timp la care se refera include inregistrările din perioada mai – decembrie 2013, respectiv exista o serie de inregistrari care prezinta date incomplete.
- Tranzactiile prezentate sunt incheiate intre persoane fizice, juridice sau ambele, utilizand diverse surse de finantare (bancara/ proprie) si au ca obiect proprietati imobiliare constand in terenuri, case (teren si constructie) si apartamente. Tranzactiile existente in cadrul bazei de date sunt incheiate in diferite monede (Lei, USD, EUR).
- Fisierul contine campuri care ofera detalii referitoare la proprietatile imobiliare dobandite in municipiul Cluj-Napoca, dupa cum urmeaza:
  - Modalitatea de dobandire a dreptului de proprietate asupra proprietatii imobiliare
  - Tipul proprietatii imobiliare: teren, casa, apartament, diverse tipuri de proprietati imobiliare etc.
  - Caracteristici fizice proprietatii imobiliare: suprafata de teren, suprafata utila/ desfasurata a constructiei, anul realizarii constructiei
  - Localizarea proprietatii imobiliare: cartierul, strada, numarul
  - In cazul dobandirii prin vanzare-cumparare, detalii aferente tranzactiei: data, pretul tranzactiei si tipul finantarii (surse proprii sau credite bancare)
  - Alte detalii aferente proprietatii imobiliare
- Astfel, cele peste 5.300 de linii ale bazei de date fac referire la diverse modalitati de dobandire a dreptului de proprietate asupra proprietatilor imobiliare, respectiv vanzare-cumparare, licitatie.
- Analizand informatiile existente in cadrul campurilor mentionate anterior, baza de date include:
  - 3.324 linii care se refera la proprietati imobiliare dobandite prin vanzare-cumparare, care ofera toate informatiile necesare unei analize detaliate
  - 599 linii care sunt dublate (prezentate atat din perspectiva cumparatorului, cat si a vanzatorului)
  - 1.412 linii care nu ofera informatii referitoare la pretul tranzactiei, fiind in general proprietati imobiliare de tip auxiliar, respectiv boxe, garaje, parcuri, poduri, subsoluri, sau terenuri de suprafete mici aferente unor apartamente tranzactionate, care sunt incluse in pretul proprietatii imobiliare de baza, prezentate pe o linie distincta in baza de date.
- In consecinta, din analiza noastra au fost excluse inregistrările dublate si cele care fac referire la proprietati imobiliare auxiliare al caror pret de tranzactionare este inclus in pretul altei proprietati imobiliare.
- Astfel, din cadrul bazei de date am analizat 3.324 de inregistrari care au la baza contracte de vanzare-cumparare, denumite in continuare 'tranzactii', incheiate in perioada mai – decembrie 2013. Aceste tranzactii ofera informatii complete referitoare la tipul, caracteristicile si pretul proprietatilor imobiliare.

### Metodologia si abordarea

- Baza de date descrisa anterior a fost supusa unei analize preliminare care a vizat identificarea tipului proprietatilor imobiliare, perioadei in care au fost incheiate tranzactiile, numarului de linii care contin informatii relevante pentru analiza si diseminarea acestora.
- Pentru uniformizarea rezultatelor, tranzactiile au fost convertite in euro, utilizand cursul mediu publicat de Banca Nationala a Romaniei aferent lunii in care au fost perfectate.
- Inregistrările relevante care constituie populatia statistica supusa analizei se refera la un numar de 3.324 proprietati imobiliare supuse tranzactionarii in perioada mai-decembrie 2013.
- Principalele criterii de analiza a tranzactiilor imobiliare au fost:
  - Tipul proprietatii imobiliare tranzactionate
  - Cartierul in care este incadrata proprietatea imobiliara tranzactionata
  - Modalitatea de finantare a achizitiei
  - Suprafata proprietatii imobiliare tranzactionate
- In functie de tipul proprietatii imobiliare tranzactionate, tranzactiile analizate pot fi grupate dupa cum urmeaza:
  - 296 tranzactii reprezentand terenuri
  - 181 tranzactii reprezentand case (teren si constructie)
  - 2.455 tranzactii reprezentand apartamente
  - 392 tranzactii reprezentand diverse tipuri de proprietati imobiliare, cum ar boxe, garaje, parcuri, spatii cu alta destinatie decat rezidentiala etc.
- In scopul interpretarii informatiilor, s-a urmarit obtinerea unui pret unitar pentru fiecare tip de proprietate. Astfel, in cazul apartamentelor, raportarea s-a realizat la suprafata utila, iar in cazul caselor, raportarea s-a realizat utilizand ca baza suprafata desfasurata.
- Tranzactiile au fost analizate pe categorii de proprietati imobiliare (terenuri, case, apartamente si proprietati imobiliare diverse), iar in cazul apartamentelor si la nivel de cartier.
- Cartierele au fost delimitate utilizand informatii publice disponibile si ulterior s-a verificat incadrarea strazilor in cadrul bazei de date, pentru evitarea denaturarii concluziilor extrapolate. Hartile prezentate in document au la baza repartizarea stradala pe cartiere reflectata in baza de date a Primariei mun. Cluj-Napoca.
- Tranzactiile imobiliare au fost analizate si prin prisma surselor de finantare: cea mai mare pondere a tranzactiilor au fost finantate din surse proprii (2.656 tranzactii), iar restul din credite bancare (668 tranzactii).
- In cazul apartamentelor s-a calculat pretul unitar mediu si median pe tip de proprietate pentru fiecare cartier. In baza acestor prelucrari, s-au putut disemina o serie de informatii relevante cu privire la tranzactiile imobiliare cu apartamente din fiecare cartier al municipiului Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013. In urma diseminarii s-a putut determina un *pret unitar mediu pe cartier*, respectiv un *pret unitar mediu pe intreg municipiul*.
- Numarul tranzactiilor cu case si terenuri a fost mai restrans, in consecinta s-au putut extrage informatii la nivel de municipiu, dupa identificarea unei populatii statistice relevante.
- Tranzactiile cu proprietati imobiliare diverse, respectiv proprietati auxiliare sau cu destinatii mixte, altele decat rezidentiale, au fost in numar insuficient pentru a concluziona asupra unor intervale ale preturilor unitare tranzactionate.
- Relevanta, acuratetea si calitatea datelor utilizate deriva din informatiile continute in cadrul bazei de date primite. Tranzactiile nu sunt distribuite omogen pe cartiere, zonele limitrofe ale municipiului prezentand un numar ridicat de tranzactii cu terenuri, respectiv un numar redus de tranzactii cu apartamente, in timp ce in zonele centrale si semi-centrale se intalneste situatia inversa.
- Informatiile rezultate in urma prelucrării bazei de date furnizate de Primaria mun. Cluj-Napoca nu ofera indicatii privind investitiile pe care le realizeaza persoanele fizice sau juridice si sunt valabile exclusiv in limita informatiilor prezentate in contractele de vanzare-cumparare. Primaria mun. Cluj-Napoca si autorii nu isi asuma responsabilitatea asupra deciziilor care vor fi luate avand la baza informatii din prezenta brosură. Nu am realizat o analiza individuala a tranzactiilor, ci am dorit sa punem la dispozitia cititorilor informatiile stranse la un loc si intr-un format care sa le faca inteligibile si utile.



## 4. Metodologia si abordarea

- Structura tranzactiilor extrase din baza de date furnizata de Directia de Impozite si Taxe Locale a Primariei mun. Cluj-Napoca este prezentata in tabelul urmatoar.

Structura tranzactiilor din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013							
Cartier	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Andrei Muresanu	29	21	81	28	128	31	159
Becas	7	4	1	2	13	1	14
Borhanci	59	2	46	3	99	11	110
Bulgaria	2	6	12	13	31	2	33
Buna Ziua	9	6	142	32	128	61	189
Centru	2	10	264	47	297	26	323
Dambul Rotund	35	17	36	6	79	15	94
Europa	12	5	126	27	124	46	170
Faget	7	5	-	1	10	3	13
Intre Lacuri	1	4	214	23	192	50	242
Gheorgheni	3	25	342	40	333	77	410
Grigorescu	6	11	141	12	129	41	170
Gruia	6	9	17	9	39	2	41
Iris	24	17	66	26	114	19	133
Manastur	48	9	487	60	438	166	604
Marasti	-	8	250	30	227	61	288
Plopilor	-	2	39	5	40	6	46
Someseni	13	9	60	8	72	18	90
Sopor	23	1	-	3	25	2	27
Zorilor	1	10	131	17	129	30	159
Alte zone	9	-	-	-	9	-	9
<b>Total</b>	<b>296</b>	<b>181</b>	<b>2.455</b>	<b>392</b>	<b>2.656</b>	<b>668</b>	<b>3.324</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- Analiza tranzactiilor cu apartamente este prezentata mai detaliat, existand in total 2.455 tranzactii.
- Proprietatile rezidentiale de tip casa, care includ teren si constructie, sunt in numar de 181, raspandite in diverse cartiere. Tipologia si structura variata a acestora nu permite o analiza detaliata si relevanta pe cartiere.
- In mod similar, tranzactiile cu terenuri sunt in numar de 296, concluziile despre acestea fiind exprimate la nivel global.
- Capitolul urmatoar prezinta sinteza tranzactiilor imobiliare din perioada mai-decembrie 2013 pe tipuri de proprietati imobiliare.
- Gruparea cartierelor s-a realizat din ratiuni de proximitate, zonele nefiind considerate omogene din punct de vedere al gradului de atractivitate pe piata imobiliara.
- In majoritatea cartierelor clujene exista atat zone imobiliare consacrate, precum si zone de dezvoltare sau extindere imobiliara recenta. In consecinta, preturile medii rezultate nu sunt aplicabile oricarei proprietati, ci mai degraba reflecta nivelul mediu al preturilor proprietatilor tranzactionate, insa preturile sunt influentate de vechime, caracteristicile fizice (tip, dotari, dimensiuni, grad de confort), localizare si pozitionare (vecinatati, strada, etaj, orientare, proximitate fata de mijloacele de transport), proprietati auxiliare incluse in pret etc.
- Prezentarea acestor date este perfectibila. In acest proiect pilot am propus o modalitate posibila de selectie si punere in pagina a informatiilor. Orice propuneri de imbunatatire sunt apreciate si binevenite.

## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de apartamente Gruia, zona centrala, Andrei Muresanu

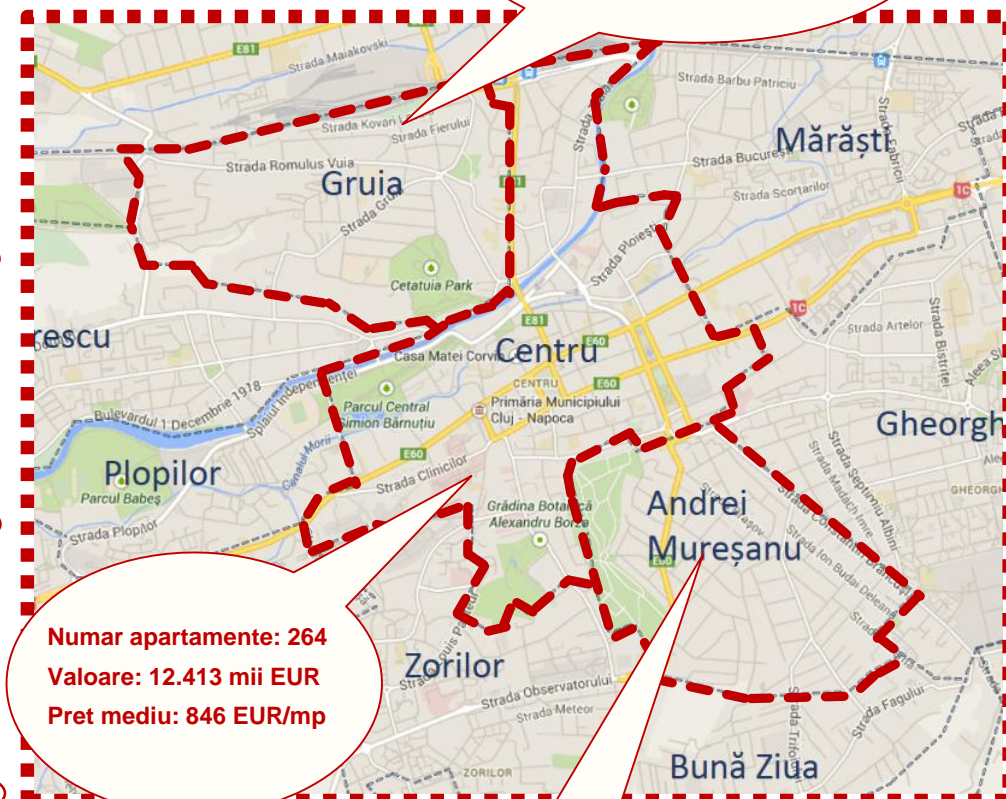
Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Gruia									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	1	16	3	2	5	7	14	3	<b>17</b>
Val. tranz. (EUR'000)	63	529	184	128	147	132	452	140	<b>592</b>
P.u. median (EUR/mp)	939	731	681	949	638	743	739	700	<b>738</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	939	708	689	949	608	779	709	791	<b>727</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Centru									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	24	240	44	56	107	57	226	38	<b>264</b>
Val. tranz. (EUR'000)	1.209	11.204	4.188	2.907	4.003	1.315	10.547	1.866	<b>12.413</b>
P.u. median (EUR/mp)	921	786	825	827	783	823	797	826	<b>803</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	877	843	860	826	841	868	840	884	<b>846</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Andrei Muresanu									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	24	57	20	17	39	5	9	72	<b>81</b>
Val. tranz. (EUR'000)	1.345	2.836	1.751	873	1.411	145	682	3.499	<b>4.181</b>
P.u. median (EUR/mp)	873	733	802	776	743	833	721	773	<b>767</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	854	792	837	828	765	890	709	835	<b>811</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de apartamente Gheorgheni, Intre Lacuri, Marasti

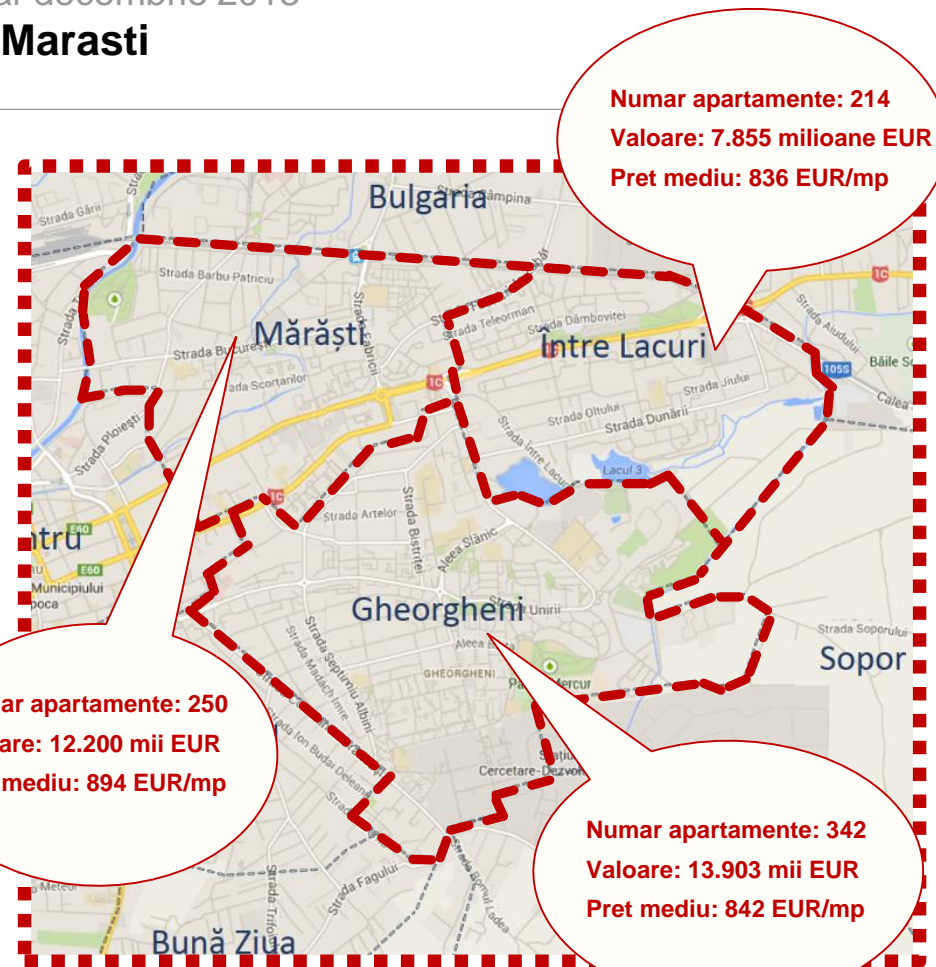
Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Marasti									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	58	192	39	76	94	41	149	101	<b>250</b>
Val. tranz. (EUR'000)	3.133	9.067	3.069	4.434	3.824	874	6.119	6.081	<b>12.200</b>
P.u. median (EUR/mp)	918	811	858	914	867	736	737	1.089	<b>858</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	938	880	877	919	900	817	794	1.025	<b>894</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Intre Lacuri									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	47	167	13	45	83	73	129	85	<b>214</b>
Val. tranz. (EUR'000)	2.234	5.620	866	2.261	3.252	1.475	4.525	3.329	<b>7.855</b>
P.u. median (EUR/mp)	918	740	784	773	930	747	733	951	<b>810</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	906	811	802	786	885	835	781	925	<b>836</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Gheorgheni									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	73	269	24	83	151	84	258	84	<b>342</b>
Val. tranz. (EUR'000)	3.307	10.596	1.649	4.578	5.731	1.945	9.533	4.370	<b>13.903</b>
P.u. median (EUR/mp)	917	759	797	876	798	768	767	908	<b>807</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	899	826	772	869	848	831	812	917	<b>842</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de apartamente Zorilor, Europa, Buna Ziua

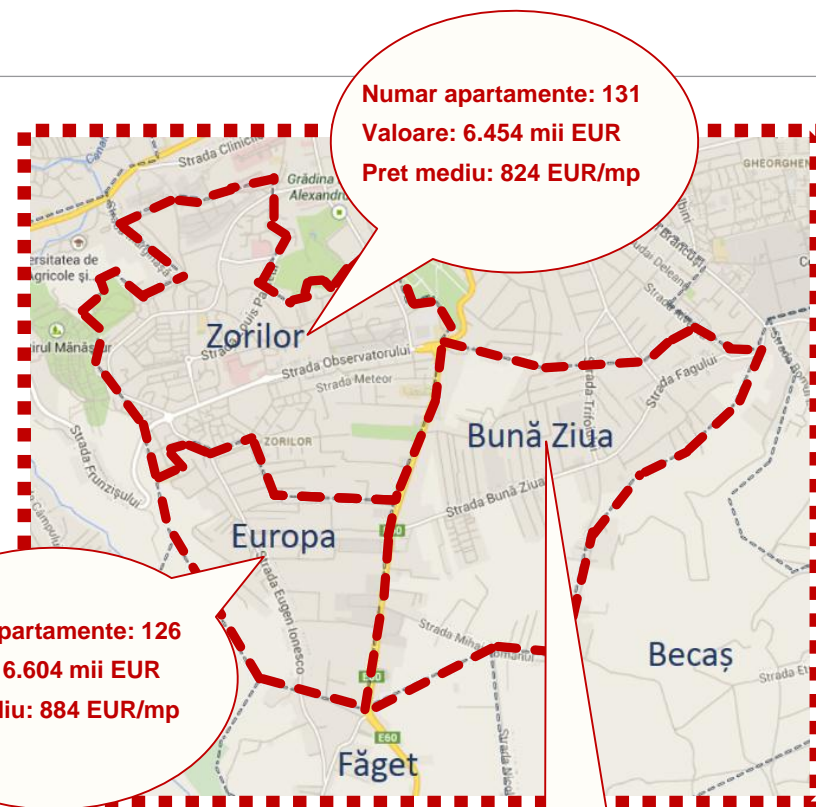
Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Zorilor									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	28	103	24	56	34	17	93	38	<b>131</b>
Val. tranz. (EUR'000)	1.645	4.810	1.731	3.054	1.315	354	4.424	2.031	<b>6.454</b>
P.u. median (EUR/mp)	922	737	838	874	744	736	795	789	<b>795</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	928	793	791	841	827	836	817	838	<b>824</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Europa									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	45	81	16	44	64	2	n/a	126	<b>126</b>
Val. tranz. (EUR'000)	2.336	4.268	1.258	2.342	2.942	63	n/a	6.604	<b>6.604</b>
P.u. median (EUR/mp)	976	871	796	859	1.031	1.002	n/a	960	<b>960</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	938	857	753	880	956	1.002	n/a	884	<b>884</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Buna Ziua									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	57	85	35	53	51	3	n/a	142	<b>142</b>
Val. tranz. (EUR'000)	3.260	3.863	2.442	2.620	1.950	110	n/a	7.122	<b>7.122</b>
P.u. median (EUR/mp)	929	693	802	855	826	1.083	n/a	842	<b>842</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	916	753	796	829	824	1.162	n/a	820	<b>820</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Primaria Cluj-Napoca



## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de apartamente Manastur, Plopilor, Grigorescu

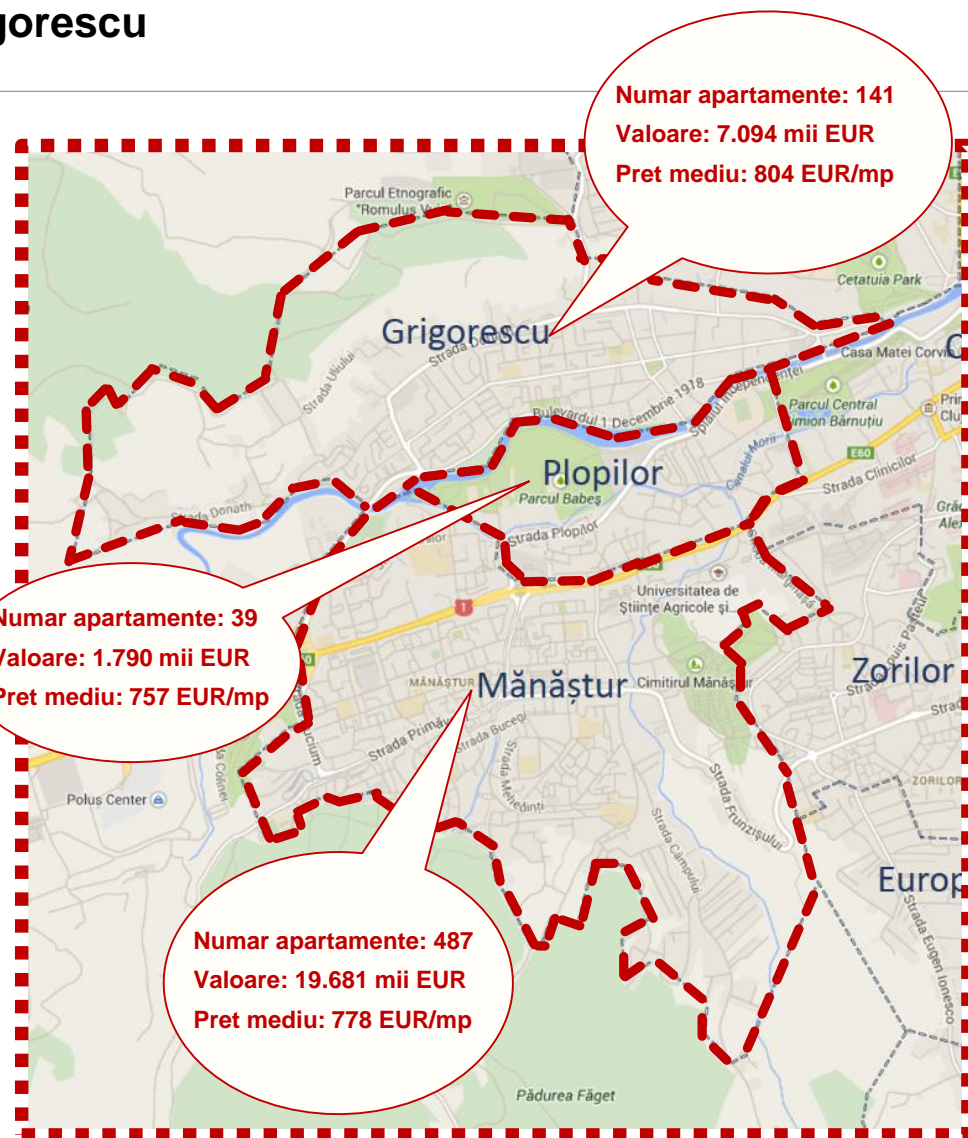
Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Grigorescu									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	40	101	28	43	62	8	117	24	<b>141</b>
Val. tranz. (EUR'000)	2.122	4.975	2.229	2.207	2.477	183	5.749	1.347	<b>7.096</b>
P.u. median (EUR/mp)	903	746	700	796	830	839	807	890	<b>812</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	867	780	765	802	842	834	791	865	<b>804</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Plopilor									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	6	33	5	15	17	2	22	17	<b>39</b>
Val. tranz. (EUR'000)	354	1.436	407	733	613	37	1.049	741	<b>1.790</b>
P.u. median (EUR/mp)	953	699	631	696	742	681	745	721	<b>734</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	944	721	708	763	790	693	758	756	<b>757</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Manastur									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	163	324	63	120	217	87	366	121	<b>487</b>
Val. tranz. (EUR'000)	7.903	11.777	3.973	6.091	7.663	1.954	14.058	5.623	<b>19.681</b>
P.u. median (EUR/mp)	872	713	734	806	774	723	755	796	<b>766</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	839	742	732	787	790	809	769	803	<b>778</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de apartamente Dambul Rotund, Iris

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Dambul Rotund									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	13	23	3	9	11	13	15	21	<b>36</b>
Val. tranz. (EUR'000)	545	655	172	449	334	245	344	856	<b>1.200</b>
P.u. median (EUR/mp)	800	671	630	816	657	674	671	731	<b>685</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	756	709	645	818	671	737	681	751	<b>729</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Iris									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	16	50	1	10	28	27	17	49	<b>66</b>
Val. tranz. (EUR'000)	580	1.476	120	424	1.021	491	328	1.729	<b>2.056</b>
P.u. median (EUR/mp)	791	697	490	698	780	690	704	724	<b>708</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	750	710	490	700	773	723	717	722	<b>721</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Numar apartamente: 36  
Valoare: 1.200 mii EUR  
Pret mediu: 729 EUR/mp

Numar apartamente: 66  
Valoare: 2.056 mii EUR  
Pret mediu: 721 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de apartamente Bulgaria, Someșeni

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Bulgaria									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	n/a	12	1	n/a	6	5	4	8	<b>12</b>
Val. tranz. (EUR'000)	n/a	306	45	n/a	143	119	105	201	<b>306</b>
P.u. median (EUR/mp)	n/a	622	524	n/a	536	672	534	666	<b>622</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	n/a	597	524	n/a	544	717	524	643	<b>597</b>

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Someșeni									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	17	43	11	22	21	6	30	30	<b>60</b>
Val. tranz. (EUR'000)	725	1.877	749	1.054	700	99	1.369	1.234	<b>2.603</b>
P.u. median (EUR/mp)	787	733	667	777	758	691	762	743	<b>753</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	738	701	623	753	768	668	775	651	<b>711</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Numar apartamente: 12  
 Valoare: 306 mii EUR  
 Pret mediu: 597 EUR/mp

Numar apartamente: 60  
 Valoare: 2.603 mii EUR  
 Pret mediu: 711 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de apartamente Sopor, Borhanci, Becas, Faget

Tranzactii de apartamente mai-dec. 2013 - Borhanci									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Proprie	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	10	36	5	25	16	n/a	n/a	46	<b>46</b>
Val. tranz. (EUR'000)	544	1.959	422	1.514	568	n/a	n/a	2.503	<b>2.503</b>
P.u. median (EUR/mp)	941	800	960	893	725	n/a	n/a	846	<b>846</b>
P.u. mediu (EUR/mp)	954	856	927	891	806	n/a	n/a	876	<b>876</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Nota 2: Cartierele Sopor, Becas, Faget nu includ un numar relevant de tranzactii sau nu includ nicio tranzactie cu apartamente

Numar apartamente: 46

Valoare: 2.503 mii EUR

Pret mediu: 876 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de apartamente mai-decembrie 2013 – Cluj-Napoca

Tranzactii apartamente mai-dec. 2013 - Cluj-Napoca				
Cartier	Nr. tranz.	Suprafata mp	Val. tranz. EUR'000	Pret mediu EUR/mp
Andrei Muresanu	81	5.154	4.181	811
Becas	1	56	30	540
Borhanci	46	2.859	2.503	876
Bulgaria	12	514	306	597
Buna Ziua	142	8.690	7.122	820
Centru	264	14.668	12.413	846
Dambul Rotund	36	1.646	1.200	729
Europa	126	7.471	6.604	884
Intre Lacuri	214	9.396	7.855	836
Gheorgheni	342	16.506	13.903	842
Grigorescu	141	8.827	7.096	804
Gruia	17	814	592	727
Iris	66	2.852	2.056	721
Manastur	487	25.281	19.681	778
Marasti	250	13.642	12.200	894
Plopilor	39	2.365	1.790	757
Someseni	60	3.661	2.603	711
Zorilor	131	7.836	6.454	824
<b>Total</b>	<b>2.455</b>	<b>132.239</b>	<b>108.590</b>	<b>821</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Numar tranzactii: 2.455

Valoare tranzactii: 108,6 milioane EUR

Suprafata utila tranzactionata: 132.239 mp

Cele mai multe tranzactii: suprafata intre 35-55 mp

Apt. construite inainte de anul 2000: 55% din val. tranz.

Finantare proprie: 71% din val. tranz.

Pret mediu: 821 EUR/mp

Pret mediu – finantare banca: 879 EUR/mp

Pret mediu – finantare proprie: 800 EUR/mp

Analiza tranzactiilor de apartamente mai-dec. 2013 - Cluj-Napoca									
Descriere	Suprafata				Finantare		Vechime		Total
	<35mp	35-55mp	55-75mp	>75mp	Banca	Proprie	<2000	>2000	
Numar tranzactii	437	1.006	677	335	622	1.833	1.449	1.006	2.455
Valoare tranzactii - EUR'000	9.541	38.095	35.698	25.255	31.305	77.285	59.284	49.306	108.590
Suprafata - mp	11.619	45.684	42.891	32.045	35.615	96.624	74.676	57.563	132.239
Pret mediu EUR/mp	821	834	832	788	879	800	794	857	821

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de case mai-decembrie 2013 – Cluj-Napoca

Tranzactii de case mai-dec. 2013 - Cluj-Napoca		
Cartier	Nr. tranz.	Val. tranz. - EUR'000
Andrei Muresanu	21	2.993
Becas	4	540
Borhanci	2	206
Bulgaria	6	422
Buna Ziua	6	946
Centru	10	1.671
Dambul Rotund	17	984
Europa	5	1.033
Faget	5	490
Intre Lacuri	4	508
Gheorgheni	25	3.039
Grigorescu	11	1.637
Gruia	9	988
Iris	17	1.295
Manastur	9	827
Marasti	8	552
Popilor	2	99
Someseni	9	440
Sopor	1	25
Zorilor	10	1.816
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>20.511</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

**Numar case: 181**

**Valoare tranzactii: 20,5 milioane EUR**

**Aprox. 60% din valoarea tranz.:  
Andrei Muresanu, Gheorgheni, Zorilor,  
Grigorescu, Centru si Gruia**

Analiza tranzactiilor de case mai-dec. 2013 - Cluj-Napoca (normalizate)					
Descriere	Vechime		Finantare		Total
	<1990	> 1990	Banca	Proprie	
Numar tranzactii	59	65	26	98	124
Valoare tranzactii - EUR'000	6.354	8.981	3.704	11.632	15.336
Supr. medie teren - mp	458	480	460	472	470
Supr. desf. medie constructie - mp	174	253	225	213	215
Pret mediu EUR/mp Sd	621	546	634	558	575

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Pentru a obtine un esantion normalizat de tranzactii, din cele 197 de tranzactii de case au fost selectate cele care au o suprafata de teren de minim 150 mp, respectiv o suprafata desfasurata de minim 80 mp, al caror CUT este cuprins intre 0,2 si 1,2; aceste tranzactii reprezinta 75% din valoarea totala tranzactionata



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota 1: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Nota 2: Suprafetele medii si pretul mediu au fost analizate doar pentru tranzactiile normalizate, asa cum se precizeaza mai sus; pretul mediu a fost calculat prin raportarea pretului tranzactionat la suprafata desfasurata a constructiei

**Esantion normalizat: 124 case**

**Valoare tranzactii: 15,3 milioane EUR**

**Supr. medie teren a unei case: 470 mp**

**Supr. desf. medie a unei case: 215 mp**

**Pret mediu: 575 EUR/mp (calculat la Sd, include si valoarea terenului)**

**Pret mediu case <1990: 621 EUR/mp**

**Pret mediu case >1990: 546 EUR/mp**

**Finantare proprie: 76% din val. tranz.**

## 5. Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013

### Tranzactii de terenuri intravilane mai-decembrie 2013 – Cluj-Napoca

Tranzactii terenuri mai-dec. 2013 - Cluj-Napoca			
Cartier	Nr. tranz.	Suprafata mp	Val. tranz. EUR'000
Andrei Muresanu	29	16.049	1.777
Becas	7	3.153	298
Borhanci	59	42.315	1.782
Bulgaria	2	2.774	177
Buna Ziua	9	7.382	455
Centru	2	1.388	165
Dambul Rotund	35	12.480	543
Europa	12	10.633	910
Faget	7	6.925	527
Intre Lacuri	1	510	82
Gheorgheni	3	836	135
Grigorescu	6	8.115	1.981
Gruia	6	2.495	277
Iris	24	17.430	274
Manastur	48	27.010	1.495
Someseni	13	9.184	305
Sopor	23	42.087	505
Zorilor	1	272	26
Alte zone	9	8.087	100
<b>Total</b>	<b>296</b>	<b>219.125</b>	<b>11.816</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

**Numar terenuri: 296**

**Valoare tranzactii: 11.8 milioane EUR**

**Peste 67% din valoarea tranz.:  
Borhanci, Grigorescu, Manastur,  
Andrei Muresanu si Europa**

Analiza tranzactiilor de terenuri mai-dec. 2013 - Cluj-Napoca								
Descriere	Suprafata					Finantare		Total
	<100mp	100-300mp	300-500mp	500-1000mp	>1000mp	Banca	Proprie	
Numar tranzactii	54	22	45	112	59	4	292	<b>292</b>
Valoare tranzactii - EUR'000	255	551	2.048	3.826	4.945	202	11.614	<b>11.625</b>
Suprafata - mp	1.007	4.597	19.154	72.376	121.991	2.985	216.140	<b>219.125</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

**Suprafata de teren tranzactionata: 219.125 mp**  
**Cele mai multe tranzactii: suprafata intre 500-1000 mp**  
**Finantare proprie: peste 99% din val. tranz.**



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



## 6. Concluzii

# Sumar tranzactii imobiliare mai-decembrie 2013 Cluj-Napoca

**Tranzactii imobiliare mai-decembrie 2013**

**Numar: 3.324 tranzactii**

**Valoare: 155,5 milioane EUR**

**Apartamente**

**Numar: 2.455 tranzactii**

**Valoare: 108,6 milioane EUR**

**Case**

**Numar: 181 tranzactii**

**Valoare: 20,5 milioane EUR**

**Terenuri**

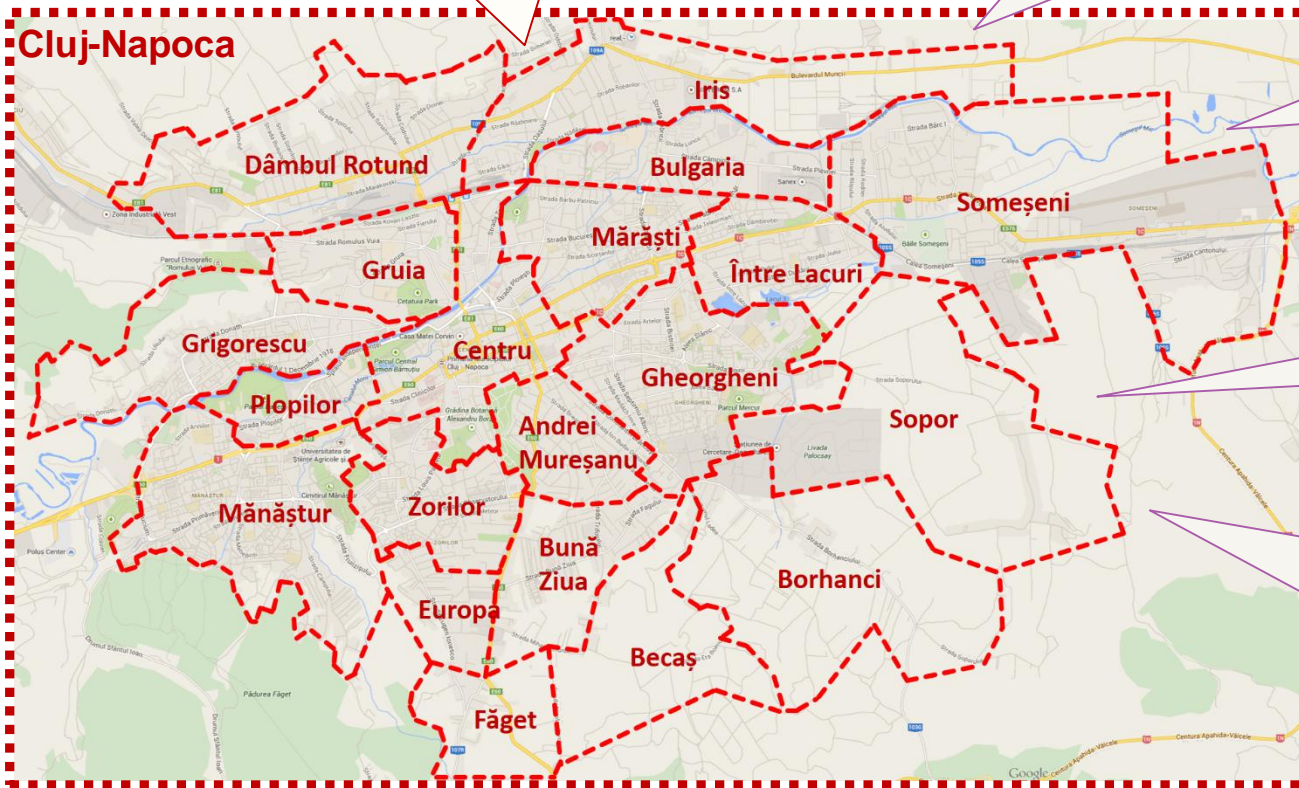
**Numar: 296 tranzactii**

**Valoare: 11,8 milioane EUR**

**Alte proprietati (garaje, boxe,  
alte tipuri de imobile etc.)**

**Numar: 392 tranzactii**

**Valoare: 14,6 milioane EUR**



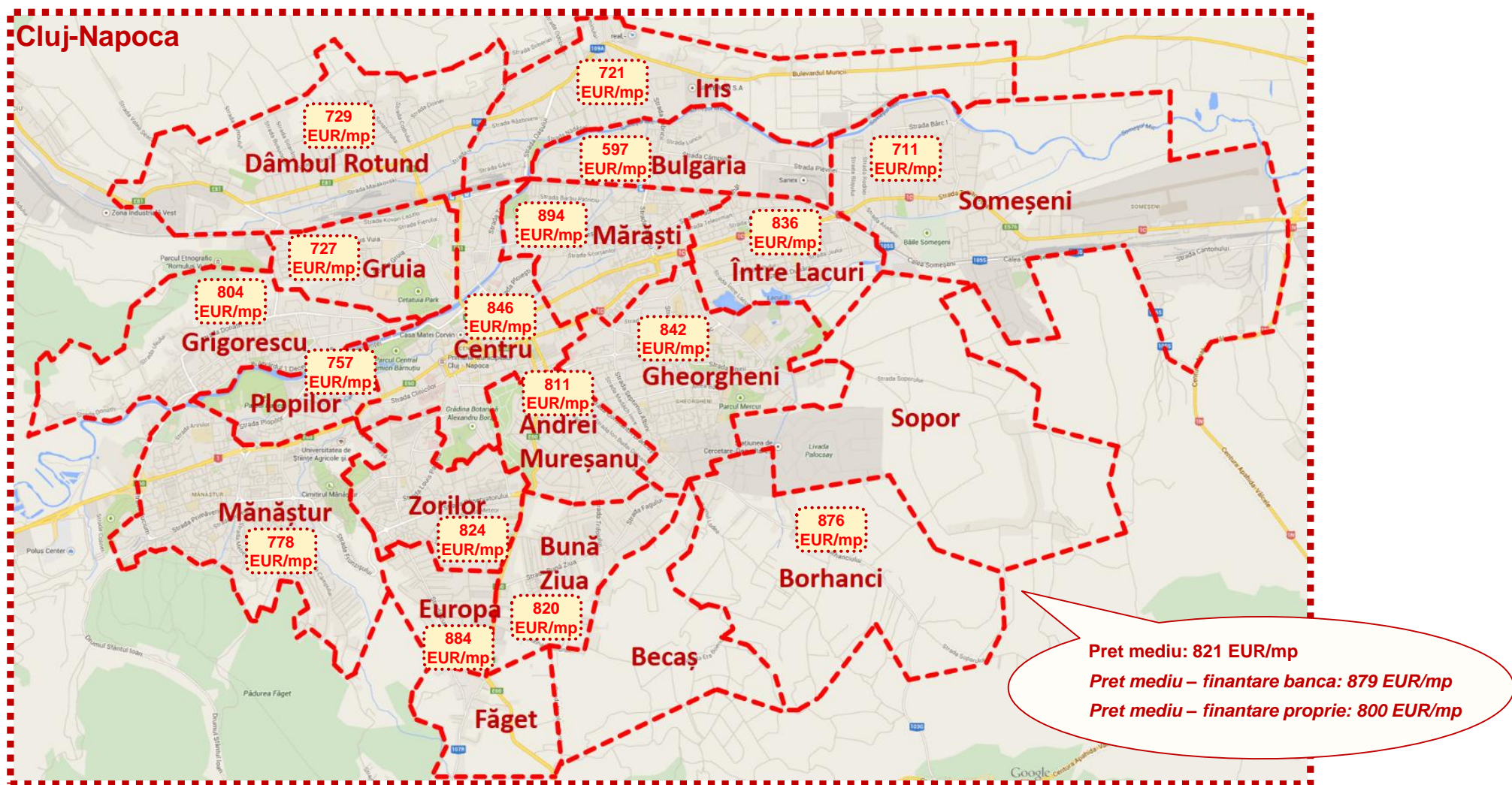
Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



## 6. Concluzii

### Sinteza tranzactiilor cu apartamente in functie de cartier



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

## Stiati ca..

- Cea mai scumpa casa tranzactionata este localizata in cartierul Zorilor, tranzactia fiind incheiata la putin peste 1 milion de euro
- Cel mai scump teren este localizat in cartierul Grigorescu si a fost tranzactionat la putin peste 1,6 milioane de euro
- Cartierul cu cele mai multe tranzactii este Manastur (487 tranzactii), fiind totodata si cartierul cu cele mai valoroase tranzactii (~19,7 milioane de euro)
- In luna august s-au inregistrat cele mai multe tranzactii imobiliare la nivelul municipiului
- Strada cu cele mai multe tranzactii este Calea Dorobantilor (104 tranzactii), fiind totodata si strada cu cele mai valoroase tranzactii (~6,3 milioane de euro)
- Cea mai mare suprafata de teren intravilan tranzactionata a fost de aproximativ 5.400 mp (iar cea de teren intravilan agricol – 11.600 mp)
- Cea mai mare valoare lunara a tranzactiilor s-a inregistrat in luna august, aprox. 23,1 milioane euro
- Cel mai frecvent au fost tranzactionate parcele de teren cu suprafete cuprinse intre 500 si 1.000 mp
- Cel mai des au fost tranzactionate apartamente cu suprafete utile cuprinse intre 35 si 55 mp
- 74% din tranzactiile cu proprietati imobiliare sunt finantate din surse proprii
- Achizitiile persoanelor juridice reprezinta sub 7% din valoarea tranzactiilor
- Impozitul platit pentru apartamentele tranzactionate reprezinta aprox. 0,095% din valoarea tranzactiilor

*Nota: Informatiile de mai sus se refera la tranzactiile imobiliare din perioada mai-decembrie 2013 realizate in Cluj-Napoca, in urma prelucrarii bazei de date furnizate de Primaria Cluj-Napoca*

## Diverse statistici (1)

Structura lunara a tranzactiilor din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013							
Luna	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Mai	35	14	262	53	275	89	364
Iunie	38	22	312	42	291	123	414
Iulie	36	23	331	43	334	99	433
August	45	22	362	51	388	92	480
Septembrie	33	25	330	50	363	75	438
Octombrie	29	28	332	66	381	74	455
Noiembrie	37	26	295	34	329	63	392
Decembrie	43	21	231	53	295	53	348
<b>Total</b>	<b>296</b>	<b>181</b>	<b>2.455</b>	<b>392</b>	<b>2.656</b>	<b>668</b>	<b>3.324</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Valoarea lunara a tranzactiilor din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013 - EUR							
Luna	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Mai	1.144.932	1.445.912	11.853.101	1.333.861	11.012.961	4.764.845	15.777.806
Iunie	878.346	2.182.594	14.007.292	1.359.292	12.079.430	6.348.095	18.427.525
Iulie	1.306.754	2.181.144	14.605.946	767.927	13.970.032	4.891.739	18.861.771
August	3.634.309	2.243.464	15.268.122	1.975.383	18.283.497	4.837.780	23.121.277
Septembrie	706.212	3.181.364	14.668.603	3.452.071	17.205.066	4.803.182	22.008.249
Octombrie	1.141.330	3.002.928	14.478.983	2.376.881	16.826.660	4.173.462	21.000.122
Noiembrie	1.248.689	4.322.954	12.566.805	1.400.790	16.140.967	3.398.271	19.539.239
Decembrie	1.755.657	1.950.698	11.141.245	1.940.092	13.594.294	3.193.398	16.787.691
<b>Total</b>	<b>11.816.228</b>	<b>20.511.058</b>	<b>108.590.098</b>	<b>14.606.296</b>	<b>119.112.908</b>	<b>36.410.772</b>	<b>155.523.680</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Strazile cu cele mai numeroase tranzactii		
Nr.	Strada	Nr. tranz.
1	Dorobantilor	104
2	Buna Ziua	90
3	Calea Turzii	73
4	Teodor Mihali	68
5	Mehedinti	56
6	Miko Imre	52
7	Mircea Eliade	52
8	Edgar Quinet	50
9	Donath	47
10	Alverna	45

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Clasamentul se refera la tranzactii din Cluj-Napoca in perioada mai-dec. 2013

Strazile cu cele mai valoroase tranzactii		
Nr.	Strada	Val. tranz. EUR'000
1	Dorobantilor	6.290
2	Buna Ziua	4.453
3	Calea Turzii	3.625
4	Teodor Mihali	3.089
5	Alverna	2.855
6	Donath	2.357
7	Miko Imre	2.208
8	Muncii	2.195
9	Mehedinti	2.163
10	Romul Ladea	2.160

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Clasamentul se refera la tranzactii din Cluj-Napoca in perioada mai-dec. 2013

## Diverse statistici (2)

Valoarea tranzactiilor din Cluj-Napoca in perioada mai-decembrie 2013 - EUR							
Cartier	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Andrei Muresanu	1.777.027	2.992.621	4.180.743	1.482.038	8.358.970	2.073.459	10.432.429
Becas	298.449	540.454	30.137	141.924	875.964	135.000	1.010.964
Borhanci	1.781.961	206.446	2.503.404	158.155	4.070.165	579.801	4.649.966
Bulgaria	177.300	422.364	306.412	328.874	1.054.950	180.000	1.234.950
Buna Ziua	454.885	946.177	7.122.135	1.587.099	6.174.029	3.936.266	10.110.296
Centru	165.000	1.670.724	12.412.613	1.957.813	14.247.152	1.958.998	16.206.150
Dambul Rotund	543.203	984.077	1.200.224	50.088	2.118.625	658.966	2.777.591
Europa	910.466	1.032.500	6.604.448	256.806	6.307.673	2.496.547	8.804.220
Faget	527.259	490.000	-	8.067	769.326	256.000	1.025.326
Intre Lacuri	82.349	507.562	7.854.542	808.096	6.741.765	2.510.784	9.252.549
Gheorgheni	135.404	3.039.072	13.902.979	1.708.910	14.820.458	3.965.908	18.786.366
Grigorescu	1.980.855	1.637.106	7.096.442	149.091	8.501.732	2.361.763	10.863.495
Gruia	277.400	987.599	591.533	155.718	1.866.850	145.400	2.012.250
Iris	273.841	1.294.567	2.056.500	2.460.136	5.228.823	856.220	6.085.043
Manastur	1.495.074	827.368	19.680.772	1.445.206	15.320.701	8.127.718	23.448.420
Marasti	-	552.110	12.200.109	638.823	10.179.116	3.211.926	13.391.042
Plopilor	-	99.212	1.790.096	157.822	1.693.222	353.907	2.047.129
Someseni	305.173	439.728	2.602.574	455.113	3.037.136	765.452	3.802.588
Sopor	504.704	25.000	-	16.958	479.729	66.933	546.662
Zorilor	26.000	1.816.372	6.454.435	639.561	7.166.643	1.769.724	8.936.367
Alte zone	99.878	-	-	-	99.878	-	99.878
<b>Total</b>	<b>11.816.228</b>	<b>20.511.058</b>	<b>108.590.098</b>	<b>14.606.296</b>	<b>119.112.908</b>	<b>36.410.772</b>	<b>155.523.680</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca



## Surse de informatii

---

- Baza de date cu tranzactii furnizata de Directia Impozite si Taxe Locale din cadrul Primariei Cluj-Napoca
- [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro)
- [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro)
- [www.insse.ro](http://www.insse.ro)
- [www.cluj.com](http://www.cluj.com)
- [www.visitcluj.ro](http://www.visitcluj.ro)
- [www.cazareclujnapoca.ro](http://www.cazareclujnapoca.ro)
- Wikipedia
- Google Maps
- Wikimapia

***Proiect coordonat de Adrian Vascu, Presedinte ANEVAR 2014-2015, Senior Director Departamentul de Evaluare KPMG Romania***

***Echipa: Rodica Hășmășan, Paul Bândea, Anca Fodor, Alexandra Geamănă cu sprijinul KPMG Romania***