

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 887/2020
(aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor
care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la
obiectivul de investiții Modernizare Calea Moșilor-Calea Mănăstur- strada Uzinei Electrice-
strada Oțetului-strada Mărginașă)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 887/2020 (aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții Modernizare Calea Moșilor-Calea Mănăstur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului-strada Mărginașă) – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 24229/1 din 12.01.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 24613 din 12.01.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea și completarea Hotărârii nr. 887/2020 (aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții Modernizare Calea Moșilor-Calea Mănăstur-strada Uzinei Electrice- strada Oțetului-strada Mărginașă);

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 7, art. 8 alin. 3, art. 9 alin. (8), art. 11 alin. (1) și art. 32 alin. (2), (3) și (4) ale Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 7 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, ale art. 26 alin.1 din Legea nr. 33/1994, ale art. 44 alin. 3 din Constituția României și ținând cont de Decizia CCR nr. 380/2015;

Văzând Adresa nr. 21555/2022 și Raportul de evaluare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se aprobă modificarea și completarea Anexei 2 la Hotărârea nr. 887/2020, în sensul modificării și completării listei imobilelor proprietate publică și privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul de investiții Modernizare Calea Moșilor–Calea Mănăstur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului-strada Mărginașă, respectiv pozițiile nr. crt. 3-8, 10, 14, 20, 21-23, 25, 32-37 și 41, conform Anexei I, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Se aprobă modificarea și completarea Anexei 3 la Hotărârea nr. 887/2020, în sensul modificării și completării listei imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul de investiții Modernizare Calea Moșilor–Calea Mănăstur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului-strada Mărginașă, respectiv pozițiile nr. crt. 1-6, 10-13, 15-21 și 23 și completarea cu 2 poziții noi, aflate inițial pe Anexa 4 la Hotărârea nr. 887/2020, nr. crt. 4, respectiv C1 – împrejmuire gard din lemn și nr. crt. 8, respectiv C1 – gard din plasa de sârmă și

fundație de beton, conform Anexei II, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. III. Se aprobă modificarea și completarea Anexei 4 la Hotărârea nr. 887/2020, în sensul modificării și completării listei imobilelor proprietate publică care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul de investiții Modernizare Calea Moșilor–Calea Mănăștur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului-strada Mărginașă, respectiv pozițiile nr. crt. 4 și 8, conform Anexei III, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. IV. Se aprobă modificarea și completarea Anexei 5 la Hotărârea nr. 887/2020, în sensul însușirii Raportului de evaluare, întocmit de S.C. MONDEV REAL ESTATE S.R.L., pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții Modernizare Calea Moșilor–Calea Mănăștur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului-strada Mărginașă, conform Anexei IV, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. V. Se aprobă modificarea și completarea Anexei 6 la Hotărârea nr. 887/2020, în sensul modificării și completării sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiții Modernizare Calea Moșilor–Calea Mănăștur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului-strada Mărginașă, conform Anexei V, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. VI. Se aprobă modificarea și completarea art. 6 din Hotărârea nr. 887/2020, în sensul suplimentării cu suma de 1.375.990 lei a sumei alocate de la bugetul local al municipiului Cluj-Napoca, respectiv valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. IV și virarea acesteia, în termen de 30 de zile, într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Cluj-Napoca la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea obiectivului de investiții Modernizare Calea Moșilor–Calea Mănăștur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului- strada Mărginașă din municipiul Cluj-Napoca.

Art. VII. Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 887/2020 rămân neschimbate.

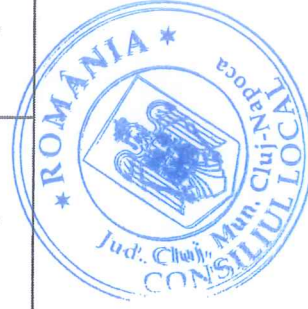
Art. VIII. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan TARCEA



Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Lista imobilelor proprietate publica si privata care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii „Modernizare Calea Moților - Calea Mănăstur - Strada Uzinei Electrice - Strada Oțetului - Strada Mărginașă”										
Nr. crt.	Nr. crt. Anexa nr. 2 din HCL nr. 887/2020	Poziti a din planu I anexa	Unitatea administrati v - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorul ui terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata constructie de expropriat (mp./ml.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Cc	11233/2	259871	267	39	-
1	3	3	Cluj-Napoca	Asociația Familia Regăsită - Casa RHEA	C1 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.
					C2 imprejmuire - gard de lemn	-	-	-	-	24 ml.
2	4	4	Cluj-Napoca	Statul Român	CC	11233/3	289177	60	2	-
					C1 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	2 ml.
3	5	5	Cluj-Napoca	Statul Român în administrarea operativă a ICRAL Cluj	CC	11233	19866	57	57	-
					C1 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	2 ml.
				Filip Florica						



4	6	6	Cluj-Napoca	Filip Florica	CC	11233/1	324354	93	93	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	77 mp.
					C2 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	1 ml.
					CC	11232	276057	396	371	-
5	7	7	Cluj-Napoca	Kereszturi Iosif	C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	147 mp.
					C2 Constructie - magazie cu pivnita	-	-	-	-	28 mp.
					C3 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.
					C4 imprejmuire - gard din plasa de sarma	-	-	-	-	15 ml.
6	8	8	Cluj-Napoca	Balogh Zoltan Gabor, Balogh Melinda	CC	11231/2	339284	263	3	-
					C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma	-	-	-	-	7 ml.

- 2 -

7	10	10	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	Dr	11210/1	311797	611	106	-
					C1 imprejmuire - gard din lemn	11210/1	311797	-	-	12 ml.
8	14	14	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	Dr	316563	316563	2633	2633	-
					C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma si fundatie de beton	316563	316563	-	-	59 ml.
9	20	20	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	Dr	11189/1	300320	468	53	-
					C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma si fundatie de beton	11189/1	300320	-	-	7 ml.
10	21	21	Cluj-Napoca	Bereczki Bartha Elisabeta, Bartha Sandor, Chiş Ana, Rusu Mirena Liana, Rusu Vasile, Sipos Ezechil, Sipos Letitia	CC	11177	294159	768	271	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	124 mp.
					C2 Constructie - constructie anexă	-	-	-	-	8 mp.
					C3 imprejmuire - poarta din metal	-	-	-	-	4 ml.
11	22	22	Cluj-Napoca	Teleky Bela Levente, Remisovszky Vladimir, Pop Eva Magdalena, Teleki Maria, Societatea LAV & M SRL	CC	11185/1	257820	680	680	-
					C1 - constructie de locuinte	-	-	-	-	720 mp.

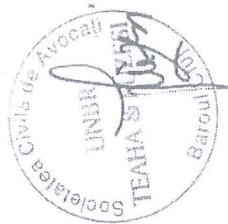
12	23	23	Cluj-Napoca	Kovacs Imre	CC	11185/2	306660	580	580	-
					C1 zid de sprijin	-	-	-	-	17 ml.
					C2 imprejmuire - gard din beton	-	-	-	-	14 ml.
					C3 imprejmuire - gard din tabla	-	-	-	-	10 ml.
					CC	11187	273544	360	344	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	132 mp.
13	25	25	Cluj-Napoca	Crişan Eugen Răzvan, Crişan Adrian, Daisa Marius-Nicolae	C2 Constructie - magazie	-	-	-	-	51 mp.
					C3 imprejmuire - gard din plasa de sarma	-	-	-	-	5 ml.
					C4 imprejmuire - gard din beton	-	-	-	-	3 ml.
14	32	32	Cluj-Napoca	Domniţa Radu, Domniţa Mariana	CC	12183	278512	813	17	-
					C1 imprejmuire - poarta	-	-	-	-	1 ml.

- 4 -

15	33	33	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, Ban Francisc, Ban Ecaterina	Cc	12182	326489	259	229	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	61 mp.
					C2 Constructie - casa de locuit anexa	-	-	-	-	25 mp.
					C3 imprejmuire - gard de lemn	-	-	-	-	55 ml.
					CC	12256/1	339285	186	186	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	113 mp.
16	34	34	Cluj-Napoca	BeŃe Alexandru, BeŃe Melinda Gizela	C2 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.
					C3 imprejmuire - gard din lemn cu fundatie de beton	-	-	-	-	14 ml.
					CC	12256/2	341746	70	70	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	23 mp.
17	35	35	Cluj-Napoca	Ceteras Maria Magdalena, Adil Mustafa	C2 Constructie - anexa	-	-	-	-	13 mp.
					C3 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	6 ml.
					CC	12255	302530	205	28	-
18	36	36	Cluj-Napoca	Smarandache Ana	C1 imprejmuire - gard din placi de beton	-	-	-	-	14 ml.
					C2 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.

- 5 -

19	37	37	Ciuj-Napoca	Peter Gyongyi, Peter Eniko Csilla, Peter Martin	Cc	12254	253776	173	5	-
					C1 Constructie - garaj	-	-	-	-	22 mp.
					C2 imprejmuire - gard din plasa de sarma pe fundatie de beton	-	-	-	-	6 ml.
20	41	41	Ciuj-Napoca	Universitatea de Ştiinţe Agricole şi Medicină Veterinară din Ciuj-Napoca	HR	265539	265539	8108	179	-
					C1 imprejmuire - gard din beton	-	-	-	-	39 ml.



ANEXA I LA HOTĂRÂREA NR. 9/2022

Are un număr de 6 pagini

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

Anexa nr. II
la Hotărârea nr.
9 /2022

Lista imobilelor proprietate privata care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții „Modernizare Calea Moșilor - Calea Mănăștur - Strada Uzinei Electrice - Strada Oțetului - Strada Mărginașă”										
Nr. crt.	Nr. Anexa a nr. 3 HCL nr. 887/2020	Poziti a din planu I anexa	Unitatea administrati v - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata constructie de expropriat (mp./ml.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Cc	11233/2	259871	267	39	-
1	1	3	Cluj-Napoca	Asociația Familia Regăsită - Casa RHEA	C1 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.
					C2 imprejmuire - gard de lemn	-	-	-	-	24 ml.
2	2	4	Cluj-Napoca	Statul Român	CC	11233/3	289177	60	2	-
				Asociația Familia Regăsită	C1 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	2 ml.
3	3	5	Cluj-Napoca	Statul Român în administrarea operativă a ICRAL Cluj	CC	11233/19866	-	57	57	-
				Filip Florica	C1 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	2 ml.



4	4	6	Cluj-Napoca	Filip Florica	CC	11233/1	324354	93	93	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	77 mp.
					C2 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	1 ml.
					CC	11232	276057	396	371	-
5	5	7	Cluj-Napoca	Kereszturi Iosif	C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	147 mp.
					C2 Constructie - magazie cu pivnita	-	-	-	-	28 mp.
					C3 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.
					C4 imprejmuire - gard din plasa de sarma	-	-	-	-	15 ml.
6	6	8	Cluj-Napoca	Balogh Zoltan Gabor, Balogh Melinda	CC	11231/2	339284	263	3	-
					C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma	-	-	-	-	7 ml.
					Dr	11189/1	300320	468	53	-
7	10	20	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma si fundatie de beton	11189/1	300320	-	-	7 ml.

2

8	11	21	Cluj-Napoca	Berezcki Bartha Elisabeta, Bartha Sandor, Chiş Ana, Rusu Mirena Liana, Rusu Vasile, Sipos Ezechil, Sipos Letitia	CC C1 Constructie - casa de locuit C2 Constructie - constructie anexă C3 imprejmuire - poarta din metal	11177	294159	768	271	- - - -	- 124 mp. 8 mp. 4 ml.
9	12	22	Cluj-Napoca	Teleky Bela Levente, Remisovszky Vladimir, Pop Eva Magdalena, Teleki Maria, Societatea LAV & M SRL	CC C1 - constructie de locuinte	11185/1	257820	680	680	- -	- 720 mp.
10	13	23	Cluj-Napoca	Kovacs Imre	CC C1 zid de sprijin C2 imprejmuire - gard din beton C3 imprejmuire - gard din tabla	11185/2	306660	580	580	- - -	- 17 ml. 14 ml. 10 ml.
11	15	25	Cluj-Napoca	Crîşan Eugen Răzvan, Crîşan Adrian, Daisa Marius-Nicolae	CC C1 Constructie - casa de locuit C2 Constructie - magazie C3 imprejmuire - gard din plasa de sarma C4 imprejmuire - gard din beton	11187	273544	360	344	- - - -	- 132 mp. 51 mp. 5 ml. 3 ml.

12	16	32	Cluj-Napoca	Domnița Radu, Domnița Mariana	CC	12183	278512	813	17	-
					C1 imprejmuire - poarta	-	-	-	-	1 ml.
					CC	12182	326489	259	229	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	61 mp.
13	17	33	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, Ban Francisc, Ban Ecaterina	C2 Constructie - casa de locuit anexa	-	-	-	-	25 mp.
					C3 imprejmuire - gard de lemn	-	-	-	-	55 ml.
					CC	12256/1	339285	186	186	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	113 mp.
14	18	34	Cluj-Napoca	Bențe Alexandru, Bențe Melinda Gizela	C2 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.
					C3 imprejmuire - gard din lemn cu fundatie de beton	-	-	-	-	14 ml.
					CC	12256/2	341746	70	70	-
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	23 mp.
15	19	35	Cluj-Napoca	Ceteras Maria Magdalena, Adil Mustafa	C2 Constructie - anexa	-	-	-	-	13 mp.
					C3 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	6 ml.

4

16	20	36	Cluj-Napoca	Smarandache Ana	CC	12255	302530	205	28	-
					C1 imprejmuire - gard din placi de beton	-	-	-	-	14 ml.
					C2 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.
					Cc	12254	253776	173	5	-
17	21	37	Cluj-Napoca	Peter Gyongyi, Peter Eniko Csilla, Peter Martin	C1 Constructie - garaj	-	-	-	-	22 mp.
					C2 imprejmuire - gard din plasa de sarma pe fundatie de beton	-	-	-	-	6 ml.
18	23	41	Cluj-Napoca	Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară din Cluj-Napoca	HR	265539	265539	8108	179	-
					C1 imprejmuire - gard din beton	-	-	-	-	39 ml.
19	*	10	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	C1 imprejmuire - gard din lemn	11210/1	311797	-	-	12 ml.
20	**	14	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma si fundatie de beton	316563	316563	-	-	59 ml.

Nota:

* provine din poziția nr. 4 (C1 imprejmuire) din Anexa nr. 4 la HCL nr. 887/2020

** provine din poziția nr. 8 (C1 imprejmuire) din Anexa nr. 4 la HCL nr. 887/2020



ANEXA II LA HOTĂRÂREA NR. 9/2022
CUPRINDE UN NR. DE 5 PAGINI

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

Anexa nr. III
la Hotărârea
nr. 9/2022

Lista imobilelor proprietate publica care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții „Modernizare Calea Moșilor - Calea Mănăștur - Strada Uzinei Electrice - Strada Oțetului - Strada Mărginașă”										
Nr. crt.	Nr. Anexa nr. 4 la HCL nr. 887/2020	Poziti a din planu l anexa	Unitatea administrati v - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorul ui terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr. topo conform	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata constructie de expropriat (mp./ml.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	4	10	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	Dr	11210/1	311797	611	106	-
2	8	14	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	Dr	316563	316563	2633	2633	-



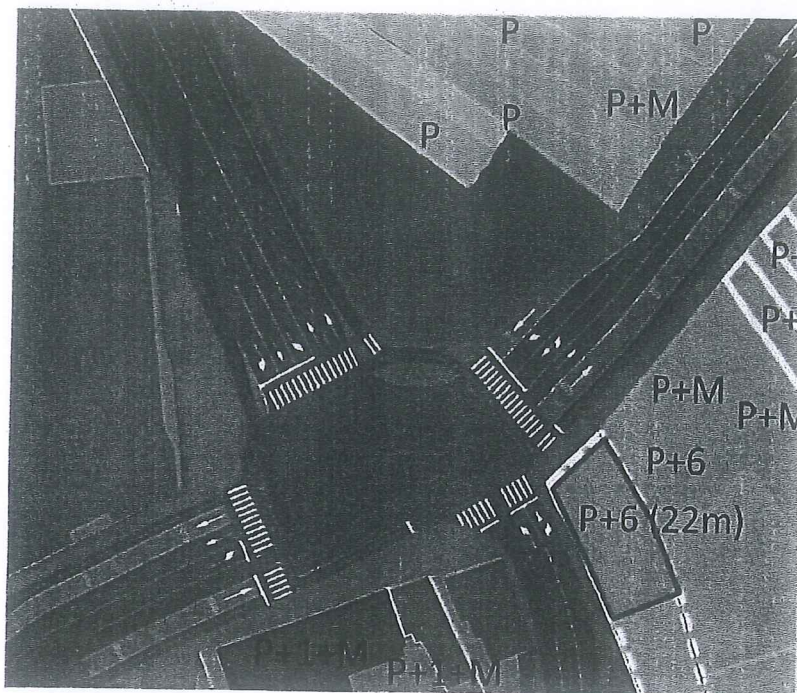
ANEXA III LA HOTĂRÂREA NR. 9/2022
CONȚINE O PAGINĂ



MondEv Real Estate S.R.L.
Evaluări și consultanță
București, Calea Griviței 198
Tel: 0747.276.766



Membru Corporativ
ANECAR ANEVAR[®]
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI D ÎN ROMÂNIA
Autorizația nr.0575



RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii speciale (de despăgubire), în temeiul Legii 255/2010, a terenurilor afectate de execuția lucrării de utilitate publică „Modernizare Calea Moșilor, Calea Mănăstur, Str. Uzinei Electrice, Str. Oțetului, Str. Mărginașă” conform suprafețelor reale rezultate din documentațiile cadastrale, în vederea rectificării HCL 887/2020

BENEFICIAR:

Mun.Cluj-Napoca

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului lucrării.

2022



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Imobile afectate de coridorul de expropriere al proiectului: "Modernizare Calea Moșilor, Calea Mănăștur, Str. Uzinei Electrice, Str. Oțetului, Str. Mărginașă"
<u>TIPUL PROPRIETĂȚII:</u>	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
<u>BENEFICIAR :</u>	Municipiul Cluj-Napoca
<u>DATA EVĂLUĂRII:</u>	Data transferului dreptului de proprietate cf. Legii nr.255/2010 Data emiterii Deciziei de expropriere nr.175643 / 15.03.2021
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EURO = 4,8846 LEI
<u>DREPTUL EVALUAT:</u>	<u>DREPTUL DE PROPRIETATE</u>
<u>SCOPUL EVĂLUĂRII:</u>	<i>Stabilirea valorii de despăgubire în temeiul Legii nr. 255/2010 a imobilelor afectate de coridorul de expropriere al obiectivului de investiții „Modernizare Calea Moșilor, Calea Mănăștur, Str. Uzinei Electrice, Str. Oțetului, Str. Mărginașă” în vederea rectificării Anexei la HCL nr. 887 / 2020, în conformitate cu Legea nr.255 / 2010, cu modificările și completările ulterioare.</i>

*Valorile estimate în prezentul raport nu conțin T.V.A.

Rezultatul evaluării este consemnat în anexele prezentului raport de evaluare.



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor Ed.2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

DEVIERI DE LA STANDARDE.

În elaborarea raportului de evaluare am avut în vedere prevederile art. 11 alin. (7) și alin. (8) din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV, în acest caz – Legea 255/2010. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării.

Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.

Devierile de la Standarde sunt permise în astfel de circumstanțe, astfel asigurându-se conformitatea cu prevederile Legii 255/2010, cu cerințele caietului de sarcini și cu Standardele de evaluare a bunurilor Ed.2022.

CERTIFICARE.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune, inclusiv suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
6. În elaborarea raportului de evaluare am avut în vedere prevederile art.11 alin. (7) și alin. (8) din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
7. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport; valoarea este o predicție; este subiectivă și nu conține TVA.



Rezultatele și informațiile cuprinse în lucrare se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, integral și întotdeauna, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele prezentate/evidențiate.

Lucrarea a fost redactată în 3 (trei) exemplare, din care 2 (două) pentru beneficiar.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Ostiadal Valentin, evaluator autorizat-membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr. 18563, specializarea *Evaluari de Bunuri Imobile*, domiciliat în București, strada Calea Grivitei 198, Bl.C, sc.A, ap.13, tel. 0747.276.766.

ING. OSTIADAL VALENTIN.

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.18563.

MondEv Real Estate S.R.L.



CUPRINS.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
1. – Termeni de referință	7
Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia	7
1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	7
1.3. Obiectul și scopul evaluării.....	7
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Dreptul evaluat	11
1.7. Data evaluării și data inspecției.....	12
1.8. Natura și sursa de informațiilor pe care se bazează evaluarea	12
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	14
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.	15
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	16
2 – PREZENTAREA DATELOR.....	18
3 – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.	20
4 – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	22
4.1. Definirea pieței.	22
4.2. Analiza cererii	25
4.3. Analiza ofertei competitive	25
4.4 Echilibrul Pieței	25
5 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.	27
5.1. Evaluarea terenurilor	27
5.2. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe.....	30
5.2.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la Grila notariilor publici	31
5.3. Valoarea terenurilor fâneață-pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive	Error! Bookmark not defined.
6 – ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARULUI/PROPRIETARILOR	33
7 - OPINIE ASUPRA VALORII; CONCLUZII	36
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE	37

1. – TERMENI DE REFERINȚĂ

IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI A COMPETENȚEI ACESTUIA.

MondEv Real Estate S.R.L. a fost înființată în anul 2016, cu sediul în București, str. Calea Griviței 238, bl.C, ap.12. Societatea este înscrisă în Tabloul membrilor corporativi al ANEVAR sub nr.0575.

Ing. OSTIADAL VALENTIN, Legitimația nr.18563 / 2022

Adresa: București, strada Siret nr.20, tel. 0747.276.766,

e-mail: valentinostiadal@gmail.com.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **Municipiul Cluj-Napoca**, pentru obiectivul de investiții „**Modernizare Calea Moților, Calea Mănăstur, str.Uzinei Electrice, Str.Oțetului, Str.Mărginașă**”, în calitate de utilizator desemnat.

Clientul lucrării : Teaha&Fuzesi SCA

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorii nu își asumă răspunderea decât în fața de client și utilizatorul desemnat al lucrării.

1.3. OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII.

Prezentul raport de evaluare are ca scop **stabilirea valorii de despăgubire a imobilelor afectate de coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții “Modernizare Calea Moților, Calea Mănăstur, Str. Uzinei Electrice, Str. Oțetului, Str. Mărginașă”.**



Raportul a fost solicitat în vederea estimării valorii de despăgubire a imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică pentru care datele regăsite în documentațiile cadastrale avizate și recepționate de către O.C.P.I. nu concordă cu datele imobilelor regăsite în HCL. nr. 887/2020.

Prezentul raport de evaluare are ca scop rectificarea în conformitate cu dispozițiile art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, a Anexei la H.C.L. nr.887/2020 privind declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local.

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora în sensul că valoarea de despăgubire se raportează la data transferului de proprietate, respectiv data Deciziei de expropriere nr. 175643 / 15.03.2021, conform dispozițiilor art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, precum și precizărilor din Decizia nr. 380 /2015 a Curții Constituționale.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a întocmit tabele cu imobilele afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică.

Imobilele care fac obiectul evaluării aparțin persoanelor fizice și/sau juridice indicate conform anexei și se află situate în intravilanul localității.

1.5. TIPUL VALORII.

Conform standardului de evaluare general SEV 100 – Cadru general - valoarea de piață – bază de evaluare – este definită după cum urmează:

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



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

În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de obiectivul de investiții.

În consecință, nu este respectată definiția **valorii de piață**, care prevede că „**părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorii estimând în continuare o valoare specială a imobilelor.

În **procedura de expropriere**, nu putem vorbi de tranzacții sau de cerere de ofertă, deoarece **exproprierea nu reprezintă un act de voință al expropriatului**, ci reprezintă o măsură forțată, cu titlu oneros, pentru utilitatea publică în vederea realizării unor obiective de interes național.

Conform standardului de evaluare general SEV 100 – Cadru general – o valoare diferită de valoarea de piață, care corespunde condițiilor de vânzare-cumpărare existente este valoarea de investiție definită astfel:

„**Valoarea de investiție** este valoarea unui activ pentru proprietarul sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare”.

Acest concept subiectiv face legătura dintre o proprietate anumită și un anumit investitor, grup de investitori sau entitate, care au obiective de investiții și/sau criterii pentru efectuarea investiției definite în mod clar. **Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă a unui activ al proprietății poate fi mai mare sau mai mică decât valoarea de piață a aceluși activ.** Conceptul de valoarea de investiție sau valoarea subiectivă nu trebuie confundat cu valoarea de piață a unei investiții imobiliare.



Totuși, valoarea de piață poate să reflecte o plajă de estimări individuale a valorii de investiție sau valorii subiective, a unui activ particular. Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă este asociată cu valoarea specială.

Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au o valoare numai pentru un cumpărător special. **Un cumpărător special** este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are o **valoare specială**, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător. Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție, subiectivă, sau **de expropriere (despăgubire)**.

Conform legislației actuale despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Legea prevede că „La calcularea cuantumului despăgubirilor se va ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de acestia”.

Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în lei și nu conțin T.V.A.



Baza legală:

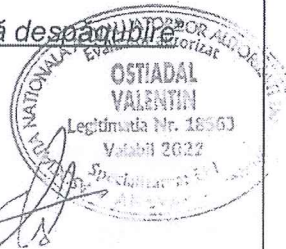
- Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- H.G. nr. 53/19.01.2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

1.6. DREPTUL EVALUAT.

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este „lucrul” fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane.

Termenul *proprietate*, în sens juridic, poate fi definit mai degrabă ca *drept de proprietate* decât ca o entitate fizică precum teren, clădiri și obiecte ale proprietății personale. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având opțiunea de a exercita oricare din aceste atribute sau nici unul. Păstrarea dreptului de dispoziție echivalează cu nuda proprietate.

Dreptul de proprietate este dreptul de proprietate asupra întregului imobil. Conform art. 44 alin. 2 din Constituție se arată că „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire”



1.7. DATA EVALUĂRII ȘI DATA INSPECTIEI.

Data evaluării este cea care derivă din dispozițiile art. 11 alin. (7) din Legea nr.255/2010, cu modificările și completările ulterioare, precum și din dispozițiile Deciziei nr. 380/2015 a CCR, respectiv cea prin care evaluarea trebuie efectuată prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate și anume cel al emiterii deciziei de expropriere, respectiv Decizia de expropriere nr. 175643 / 15.03.2021.
Cursul valutar la data emiterii deciziei de expropriere pentru 1€ este de 4,8846 lei.

1.8. NATURA SI SURSA DE INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Informații primite de la client:

- ❖ Elemente și date de identificare a proprietăților evaluate – lista cu imobilele afectate de coridorul de expropriere transmisă de către clientul lucrării;
- ❖ Documentațiile cadastrale ale imobilelor afectate;
- ❖ Nu au fost necesare informații privind situația juridică a proprietăților, fiind puse la dispoziție de către client liste cu imobilele afectate de coridorul de expropriere, informațiile din acesta fiind considerate corecte;
- ❖ Planuri/schițe;
- ❖ Informații privind istoricul amplasamentului;

Aceste informații și documente au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate;

Informații colectate de evaluator:

- ❖ Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;

- ❖ Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- ❖ Date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- ❖ Date despre prețuri, chirii (arende), grad de ocupare și rate de capitalizare publicate de analiști de piață recunoscuți;

Surse bibliografice:

- ❖ Standarde de Evaluare a Bunurilor Ed.2022.
- ❖ Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- ❖ Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- ❖ H.G. nr. 53/19.01.2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- ❖ Expertizele întocmite pentru notarii publici din jud Cluj aferente anului 2021.
- ❖ Reviste și publicații de specialitate.
- ❖ Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.
- ❖ Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată.
- ❖ Site-urile: www.imobiliare-terenuri.ro; www.olx.ro; www.multecase.ro; www.imobiliare.ro.



1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează, opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Dimensiunile proprietății/proprietăților au fost preluate din descrierea legală a acestora (documentație topografică sau/și cadastrală, alte acte);
- Au fost puse la dispoziția evaluatorului doar listele cu imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere;
- Informațiile furnizate de terți sunt considerate a fi corecte dar nu se acordă garanții asupra acurateței lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea/proprietățile evaluate;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății/proprietăților;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare, precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și/sau reînnoite pentru utilizările considerate în acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Nu s-a realizat nicio investigație suplimentară privind prezența sau absența unor substanțe toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietățile nu sunt afectate de nici un astfel de aspect, care ar face ca oricare dintre proprietăți să valoreze mai mult sau mai puțin;

- Alegerea abordărilor și aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor și informațiilor disponibile la data evaluării;
- Estimarea valorii de despăgubire pentru proprietățile descrise în Raport a fost realizată numai prin utilizarea informațiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluării. Dacă se va demonstra că au existat și alte informații, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluării și care ar fi putut influența valoarea finală, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Situația actuală a proprietății imobiliare cât și scopul pentru care va fi achiziționată a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informații considerate adevărate și corecte, obținute din surse pe care le consideră credibile;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale amplasamentului evaluat, ci a luat în considerare elementele caracteristice în baza constatărilor vizuale de la fața locului și în baza informațiilor primite de la reprezentanții clientului lucrării;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Ipoteze speciale

- Nu s-au identificat ipoteze speciale.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.

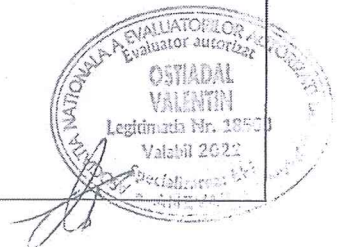


- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului și evaluatorului nu este permisă.
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Suprafețele de teren evaluate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul raportului/reprezentanții acestuia. Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit/știe situațiile legate de restricții (dacă există).
- Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop, fără acordul prealabil, în scris, al evaluatorului. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță. Folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului și evaluatorului nu este permisă. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.

1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, astfel:

- **SEV 100 Cadrul general;**



- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 Implementare;
- SEV 103 Raportare;
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 400 Verificarea evaluărilor;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar 2022.

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 11 alin. (7) și alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat:

- Art. 11 alin. (7): *După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.*
- - Art. 11 alin. (8): *Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].*
- *Nota: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.;*

2 – PREZENTAREA DATELOR.

2.1. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului de investiții

Scopul acestui proiect

Zona în care se va realiza investiția în infrastructura urbană a Mun. Cluj-Napoca, cuprinde principalele legături între centrul orașului și cartierul Mănăștur, atât pe direcția V-E (Calea Mănăștur și Calea Moșilor), cât și pe direcția N-S (Str. Uzinei Electrice, Str. Oțetului și Str. Mărginașă).

Dezvoltarea rețelei stradale – presupune realizarea legăturii directe între str. Uzinei Electrice și str. Mărginașă, prin crearea unui pod peste Pârâul Morii și lărgirea str. Oțetului la profil de stradă de categoria a II-a, cu două benzi pe sens. Se va realiza astfel o legătură directă și mai accesibilă între cartierele Grigorescu și Zorilor sau către zona centrală, degrevând astfel circulația de pe str. George Coșbuc și permițând reorganizarea circulației pe Calea Moșilor.

Următoarele intervenții vor fi realizate în vederea modernizării circulației:

- Modificarea profilului stradal al Căii Mănăștur și al Căii Moșilor, pe tronsonul situat între str. Câmpului și str. Clinicilor
- Realizarea unei străpungeri pentru continuarea străzii Uzinei Electrice
- După intersecția cu Calea Moșilor, artera nord-sud ar continua prin lărgirea străzii Mărginașă

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Lista cu proprietățile supuse evaluării este alcătuită din imobile situate în intravilanul localității, cu diferite categorii de folosință a terenului Cui: C- Construcții, suprafețe

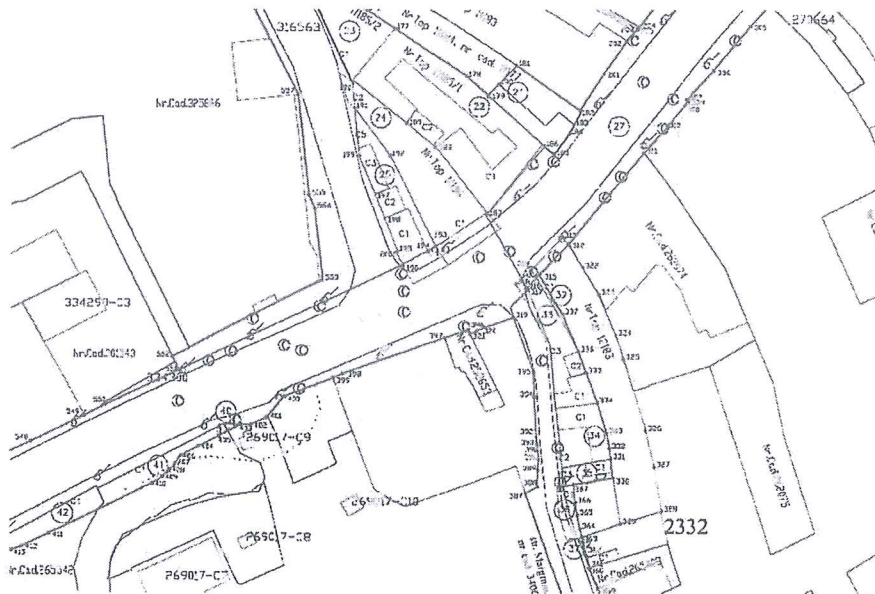


diferite, aflate în coridorul de expropriere al obiectivului de investiții menționat anterior, conform tabelului din Anexa 1.

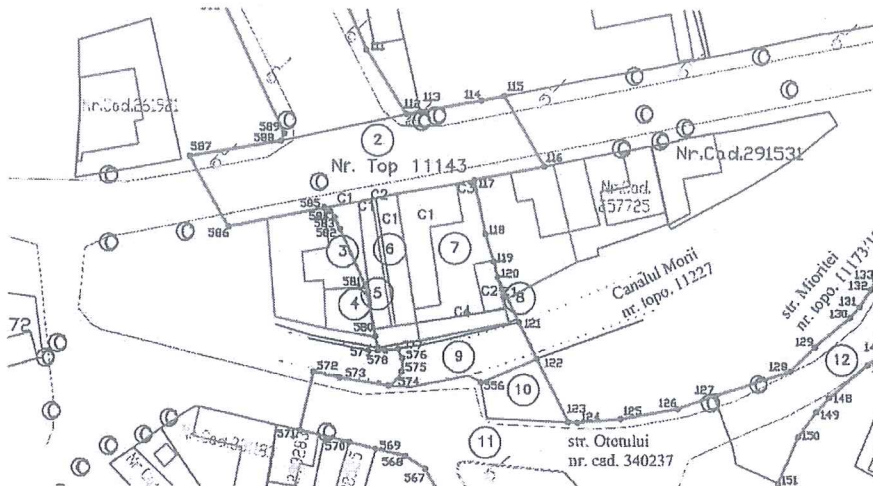
2.3. DATE DESPRE LOCALITATE ZONĂ ȘI VECINĂTATE

Terenul care face obiectul evaluării se află în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în partea vestică a acestuia, la intersecția străzilor Moților, str.Mărginașă și str. Oțetului și a intersecției str. Ilie Măcelaru – str. Uzinei Electrice.

- Imobile afectate de coridorul de expropriere în Intersecția Calea Moților, str.Mărginașă, str. Oțetului:



- Imobile afectate de coridorul de expropriere în intersecția Strada Ilie Măcelaru – Strada Uzinei Electrice:



3 – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

3.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI. CONSIDERAȚII GENERALE.

Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este:

- Fizic posibilă
- Permisă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

De regulă, vânzătorii de terenuri, anticipând că pe terenul lor, sau pe o porțiune din terenul lor, va trece un obiectiv de interes național sau local sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe m.p. neluând în calcul următoarele aspecte:

- faptul că apariția acestor obiective în peisajul imobiliar local determină modificari în piața imobiliară locală în sensul schimbării chiar a utilizării de bază, cu consecințele de rigoare.
- este imoral și nelegal ca să solicite sume mai mari tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piața imobiliară locală. De altfel legiuitorul a prevăzut în mod expres această situație în art.26, alin.1 din Legea 33/1994 care prevede: „Despăgubirea se compune din valoarea reala a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite”.
- dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției de piață poate crește valoarea terenului dincolo de profitabilitatea acestuia.

Valoarea terenului este afectată, în mod substanțial, de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină valoarea, pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.

Baza evaluării realizate în raport este valoarea de despăgubire (expropriere) așa cum a fost definită în cuprinsul raportului cât și precizările exprese din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.

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

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

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



Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

3.2. ANALIZA CMBU A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

3.3. ANALIZA CMBU A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și redezvoltarea terenului.

Având în vedere scopul lucrării, analiza CMBU nu a putut fi aplicată.

4 – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE.

4.1. DEFINIREA PIEȚEI.

Piața specifică este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și oferta și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii,

de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Economia României a debutat cu dreptul în 2020, pe fondul creșterilor susținute înregistrate în anul anterior, dar și a unui nivel ridicat de încredere, atât din partea consumatorilor cât și a investitorilor.

Sectorul construcțiilor și implicit piața imobiliară, care reprezintă aproximativ 6,5% din PIB-ul național, au înregistrat o majorare redusă, de 0,9% potrivit datelor Comisiei Naționale de Prognoză – comparativ, industria reprezintă aproape 22%, iar serviciile dețin ponderea majoritară, cu peste 58%. Cu toate acestea, atât sectorul rezidențial cât și cel al spațiilor de birouri și logistice au înregistrat recorduri de livrări și tranzacții.

2020 a debutat astfel într-un climat pozitiv din punct de vedere al încrederii generale, în ciuda dezechilibrelor macroeconomice evidente. Debutul crizei medicale cauzate de pandemia COVID-19 a modificat drastic toate estimările privind evoluția economiei în 2020, în contextul închiderii unor ramuri și sectoare economice, conform celor de la SVN.

Potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) și centralizate de Imobiliare.ro, în Martie 2020, când a fost declarată starea de urgență, numărul vânzărilor de imobile a fost, la nivel național, cu 8,6% mai mare decât în perioada similară a anului anterior, acestea cifrându-se la 48.379 (de la 44.566). Așa cum era de așteptat, efectul măsurilor luate de autorități a fost resimțit



cel mai puternic în luna Aprilie, când numărul achizițiilor a scăzut cu aproape 34%, de la 40.811 la 27.021. În Mai însă, când Guvernul a dispus trecerea din starea de urgență la starea de alerta (după jumătatea lunii), numărul vânzărilor de imobile consemnate la nivel național, respectiv 32.089, a fost cu circa 28% mai mic decât în perioada similară a anului precedent (când erau înregistrate 44.456 de asemenea operațiuni).
Sursa www.imobiliare.ro

Și în județele din Nord-Vestul țării a avut loc o majorare a numărului de vânzări, însă doar în luna Martie: este vorba despre un plus anual de 19%, de la 1.272 la 1.513 imobile tranzacționate. În Aprilie însă, numărul achizițiilor a fost cu 20% mai mic comparativ cu perioada similară a anului anterior (1.278 de imobile vândute, față de 1.023), iar în Mai scăderea s-a cifrat la 38% (de la 1.242 de proprietăți, la 764), conform APS.

	Național	București	Ilfov	Cluj	Timiș	Brașov	Constanța	Iași
Mai 2019	44.456	7.815	4.175	2.335	2.160	2.023	1.763	1.242
Mai 2020	32.089	5.266	3.838	2.022	1.350	1.543	1.952	764
Evoluție (%)	-28%	-33%	-8%	-13,4%	-37,5%	-24%	+11%	-38%

Evoluția vânzărilor de imobile consemnate în mai 2020 față de mai 2019
Sursa datelor: ANCP

Având în vedere elementele precizate mai sus, care conturează peisajul unei piețe imobiliare cu un nivel de incertitudine neobișnuit de ridicat, evaluatorul avertizează asupra posibilității ca pe termen scurt și mediu să se înregistreze o scădere semnificativă a lichidității și o creștere corespunzătoare a perioadelor de marketabilitate pe piața imobiliară, în special pe termen scurt.

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Proprietățile supuse evaluării sunt de tip teren intravilan, pe unele proprietăți fiind edificate și clădiri cu

destinație comercială și/sau rezidențială, piață a cărei localizare geografică este în Mun. Cluj-Napoca, în zona semi-centrală și a cartierului Grădinile Mănăștur și a zonelor învecinate cotate conform grilei notarilor publici ca fiind similare din punct de vedere al prețului de tranzacționare al terenurilor și construcțiilor.

4.2. ANALIZA CERERII

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de proprietati imobiliare. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliara este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilităților, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. Terenul (pământul), prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și în același timp mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia. Printre factorii care influența mai mult sau mai puțin valoarea pământului sunt: calitatea terenului, posibilitățile de creștere a valorii acestuia prin dezvoltarea infrastructurii din zona și a pieței locale; apropierea de căile de comunicații și centrele populate; mărimea, organizarea, parcelarea; forma sub care este exploatat; etc.

4.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Potrivit unei analize realizate de Imobiliare.ro, ritmul de creștere a prețurilor de pe piața rezidențială autohtonă a accelerat față de anul trecut. Astfel, la nivelul anului 2020, locuințele (atât apartamente, cât și casele) sunt cu 7% mai scumpe decât în urmă cu un an. Spre comparație, în perioada similară din 2018, diferența de preț la 12 luni se situa la 5,3%.

„Evoluția a fost diferită atât în funcție de oraș, cât și în funcție de segmentul analizat: în Mun. Cluj, ritmul de creștere a prețurilor s-a dublat comparativ cu 2018 pe piața veche, însă s-a menținut relativ constant pe cea nouă; în restul țării, avansul este de peste două ori mai mare pe segmentul vechi și, respectiv, de aproape cinci ori mai mare pe segmentul nou. Astfel, locuințele vechi au consemnat un plus de 9% în Cluj

și București, față de 6% în restul țării; unitățile locative nou-construite, pe de altă parte, s-au apreciat cu 8% în București și, respectiv, cu 10% în restul țării.

Important de menționat ar fi că accelerarea ritmului de creștere a prețurilor locuințelor este contrabalansată de majorarea salariilor. Potrivit datelor Institutului Național de Statistică (INS), câștigul salarial mediu nominal net a crescut cu 14,6% în ultimul an, de la 2.720 de lei (în octombrie 2018), la 3.116 lei (în octombrie 2019). În construcții, salariul mediu net a fost 3.036 lei, față de 2.033 de lei anul trecut.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți similare, cu prețuri cuprinse într-un interval larg, care variază în funcție de localizare, suprafață, utilități disponibile, forma parcelei și cea mai buna utilizare.

4.4 Echilibrul Pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuațiile ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.



5 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.

În spiritul Standardelor de Evaluare a Bunurilor adoptate de ANEVAR, am efectuat o analiză de piață privind cererea și oferta pe piața imobiliară specifică a tendințelor înregistrate.

Câteva dintre principiile evaluării, care influențează valoarea terenului sunt anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

Așadar, cum vânzătorii anticipează că pe o porțiune din terenurile lor se deschide un nou obiectiv, în acest caz o nouă șosea de centură care are potențialul de a crește cu mult piața imobiliară din zona în care va fi amplasată, sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp, de multe ori schimbând chiar utilizarea de bază, de exemplu din teren destinat edificării unei construcții cu destinație rezidențială în teren destinat edificării unei construcții cu destinație comercială, în final rezultând o creștere a prețului terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, cu deschidere la noi puncte de interes.

Baza evaluării realizate în prezentul raport de evaluare este valoarea de expropriere – despăgubire, așa cum a fost ea definită mai sus, cât și de precizările din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.

Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspecției și pentru categoria de folosință – conform listelor puse la dispoziție – a imobilelor în cauză, precum și nivelul valorilor estimate în grila notarilor publici.

5.1. EVALUAREA TERENURILOR

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în propprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii – abordarea prin piață (comparația directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:



- Comparația directă
- Metode Alternative
 1. Extracția
 2. Alocarea
- Metodele capitalizării venitului
 3. Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului
 4. Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 5. Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării
- **Metoda comparației directe.**

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie întotdeauna să fie ancorate în piață și trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Metodele de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor.

Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Ținând cont de tipul proprietăților imobiliare evaluate (terenuri libere în intravilanul și extravilanul localităților analizate), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății- subiect, am utilizat analiza comparațiilor relative.

Etapetele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- ✓ cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile
- ✓ verificarea veridicității datelor;
- ✓ alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- ✓ utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecție) ;
- ✓ analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.



5.2. ESTIMAREA VALORII TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile pieței, localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, topografia, localizarea.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele existente.

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie întotdeauna să fie ancorate în piață și trebuie prezentate în cadrul raportului de evaluare, într-o formă logică.

Metodele de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistica, analiza costurilor
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile



- Alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (ajustare);
- Analiza datelor și stabilirea unei valori;

Valoarea rezultată prin folosirea acestei metode de calcul sunt valori de piață și nu valori de despăgubire conform L255/2010, prin urmare metoda nu a fost aplicată.

5.2.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la Grila notarilor publici

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (8) *"raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."*

Conform grilei notarilor publici din jud. Cluj pentru anul 2021, valoarea terenurilor este cea înscrisă în tabelele anexate prezentului raport de evaluare – extrase din studiul de piață menționat anterior.



Terenurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, au valoare diferențiată în funcție de categoria de folosință, iar conform Grilelor notarilor publici, valorile sunt următoarele:

Pentru terenurile aflate în Mun.Cluj-Napoca din zona proprietăților-subiect, încadrate conform grilei notarilor publici în zona "Semicentrală", valoarea de piață recomandată de evaluator este de:

1.360 Lei/m.p.

Pentru terenurile aflate în Mun.Cluj-Napoca din zona proprietăților-subiect, încadrate conform grilei notarilor publici în zona "Grădinile Mănăstur", valoarea de piață recomandată de evaluator este de:

1.270 Lei/m.p.



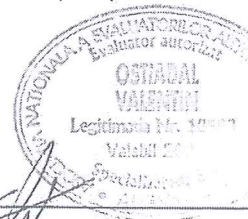
6 – ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARULUI/PROPRIETARILOR

Dauna reprezintă excedentul valorii de piață corespunzător valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar.

Principiul pentru estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite – se vor avea în vedere conceptele, procesele și metodele aplicabile în cazul evaluării afacerilor.

Având în vedere prevederile Legii nr. 33/1994, considerentele de mai sus și situația specifică (la data exproprierii) din fiecare cauză, evaluatorul a identificat următoarele posibile tipuri de daune:

1. cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu:
 - a) exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură
 - b) apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole
 - c) exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților
2. clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora cum ar fi:
 - a) penalizări și/sau penalități, de orice natură
 - b) dobânzi și majorări la dobânzi
3. Activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate, prin:
 - a) Încetarea definitivă a activităților (desființare)
 - b) Întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată
 - c) Diminuarea activităților pe o perioadă de timp determinată
 - d) Strămutarea activităților și revenirea, într-o perioadă de timp determinate
4. Altele specifice și/sau neprevăzute:
 - a) Divizarea parcelei (lotului de teren)
 - b) Mărirea distanței până la parcela rămasă
 - c) Drumuri secundare necesare
 - d) Schimbarea destinației terenului rămas
 - e) Perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până la data achitării despăgubirii)



Conform prevederilor art.26 alin.3 din L 33/1994, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor efectua se va face o reducere a daunelor.

$$Vtd = Vtu + (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 - S_v)$$

Vtd = Valoarea totală de despăgubire

Vtu = Valoarea de piață a terenului (valoare unitară)

D₁ = Daune ce nu pot fi recuperate

D₂ = Daune financiare

D₃ = Daune – încetare activitate, întrerupere, mutare

D₄ = Daune specifice/neprevăzute

S_v = Spor de valoare a imobilului rămas

CONCLUZIE:

Valoarea de despăgubire recomandată de evaluator raportată la valoarea indicată de grila notarilor publici conform prevederilor art.5 alin.(1) și art. 11 alin.(8) din Legea 255/2010 , pentru terenurile situate în zona Semicentrală este de: 1.360 Lei/mp (valoarea de piață) + 15% (prejudiciul)

= 1.564 Lei/mp.

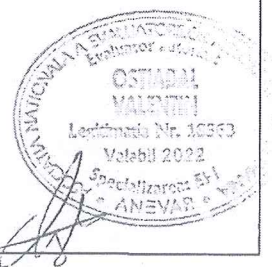
Valoarea de despăgubire recomandată de evaluator raportată la valoarea indicată de grila notarilor publici conform prevederilor art.5 alin.(1) și art. 11 alin.(8) din Legea 255/2010 , pentru terenurile situate în zona Grădinile Mănăstur este de: 1.270 Lei/mp (valoarea de piață) + 15% (prejudiciul)

= 1.460 Lei/mp.

Notă 1:

Proprietățile încadrate conform grilei notarilor în zona Semicentrală sunt cele situate pe străzile : Calea Motoilor, Strada Mărginașă.

Proprietățile încadrate conform grilei notarilor în zona Grădinile Mănăstur sunt cele situate pe străzile : Strada Otetului, Strada Uzinei Electrice, Strada Ilie Măcelaru.



7 - OPINIE ASUPRA VALORII; CONCLUZII.

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară au rezultat valorile prezentate în cuprinsul raportului de evaluare.

Având în vedere însă prevederile Legii 255/2010 și Legii 33/1994, rezultatele obținute, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza estimării lor, dar și scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de despăgubire estimată pentru proprietățile supuse exproprierii ține seama de: prețul cu care se vând, în mod obișnuit, proprietăți imobiliare de același fel și în aceeași unitate administrativ teritorială, daunele aduse proprietarului sau după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate, valorile din grila notarilor publici existentă la data întocmirii raportului de evaluare.

În formularea opiniei asupra valorii speciale (de despăgubire) evaluatorul a ales valoarea de despăgubire/specială raportându-se la Grila notarilor publici din județul Cluj, conform prevederilor art. 11 alin. (7) și alin. (8) din Legea 255/2010, valorile obținute au fost sintetizate și consemnate în Anexa 1.

Concluzie finală:

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară/diverse surse și a concluziilor de mai sus, estimez că valorile terenurilor și construcțiilor ce fac obiectul prezentului raport pe care trebuie să le ia în considerare beneficiarul lucrării în vederea acordării de despăgubiri sunt valorile prezentate în Anexa 1, lista cuprinzând imobilele care sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R., LEG.18563.

ING. OSTIADAL VALENTIN.

MondEv Real Estate S.R.L.

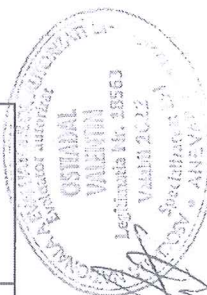


ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE

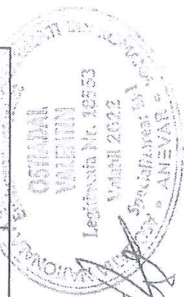
- I. Tabelul centralizator cuprinzând valorile de despăgubire aferente imobilelor care sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică. (*Anexa nr.1*).
- II. Fise de evaluare Construcții (*Anexa nr.2*).
- III. Extrase din grilele notariale. (*Anexa nr.3*).



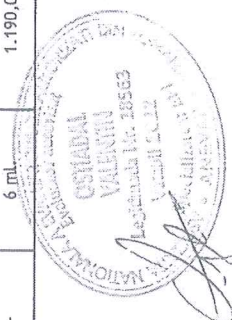
Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții „Modernizare Călea Moșilor - Călea Mănăștur - Strada Uzinei Electrice - Strada Ofeșului - Strada Mărginașă”												
Nr. crt.	Nr. Anexa nr. 6 HCL nr. 887/2020	Nr. crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativă - teritorială	Numele și prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosință	Nr. cadastral/Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata de constructie expropriat (mp./ml.)	Valoare de despagubire conform Legii nr. 255/2010
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	3	Cluj-Napoca	Asociația Familia Regăsită - Casa RHEA	Cc	11233/2	259871	267	39	-	-	56.940,00
2	2	4	Cluj-Napoca	Statul Român	C2 imprejmuire - gard de lemn	-	-	-	-	-	24 ml.	4.412,00
3	3	5	Cluj-Napoca	Asociația Familia Regăsită	CC	11233/3	289177	60	2	-	2 ml.	2.920,00
				Statul Român în administrarea operativă a ICRAL Cluj	C1 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	-	2 ml.	337,00
				Flip Florica	CC	11233	19866	57	57	-	-	83.220,00
4	4	6	Cluj-Napoca	Flip Florica	C1 Constructie - casa de locuit	11233/1	324354	93	93	-	-	135.780,00
					C2 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	-	77 mp.	399.165,00
5	5	7	Cluj-Napoca	Kerezrturi Iosif	CC	11232	276057	396	371	-	-	541.660,00
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	-	147 mp.	629.021,00
					C2 Constructie - magazine cu pivnita	-	-	-	-	-	28 mp.	11.326,00
					C3 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	-	3 ml.	595,00
					C4 imprejmuire - gard din plasa de sarma	-	-	-	-	-	15 ml.	1.500,00



Nr. crt.	Nr. Anexa nr. 6 HCL nr. 887/2020	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata constructie de expropriat (mp./ml.)	Valoare de despagubire conform Legii nr. 255/2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
6	6	8	Cluj-Napoca	Balogh Zoltan Gabor, Balogh Melinda	CC	11231/2	339284	263	3	-	4.380,00
7	7	16	Cluj-Napoca	Pojoga Cristina	C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma	-	-	-	-	7 ml.	875,00
8	8	17	Cluj-Napoca	Girbovan Ioan Titus, Girbovan Adriana Floarea, Borodi Petru, Borodi Eva, Krishan Nouh-Fares, Krishan Amalia-Mihaela	CC	341106	341106	1004	94	-	147.016,00
9	9	19	Cluj-Napoca	Kerekes Maria, Rațu Cheorghe, Rațu Rozalia, Municipiul Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca	CC	11183	298950	810	25	-	39.100,00
10	10	20	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma si fundatie de beton	11189/1	300320	-	-	7 ml.	875,00
11	11	21	Cluj-Napoca	Bereczki Bartha Elisabeta, Bartha Sandor, Chis Ana, Rusu Mirena Liana, Rusu Vasile, Sipos Ezechiel, Sipos Letitia	CC	11177	294159	768	271	-	423.844,00
12	12	22	Cluj-Napoca	Teleky Beta Levente, Remisovszky Vladimir, Pop Eva Magdalena, Teleki Maria, Societatea LAV & M SRL	C1 Constructie - casa de locuit C2 Constructie - constructie anexa C3 imprejmuire - poarta din metal	-	-	-	-	124 mp. 8 mp. 4 ml.	320.850,00 20.700,00
13	13	23	Cluj-Napoca	Kovacs Imre	CC	11185/1	257820	680	680	-	1.063.520,00
					C1 - constructie de locuinte	-	-	-	-	720 mp.	2.111.400,00
					CC	11185/2	306660	580	580	-	907.120,00
					C1 zid de sprijin	-	-	-	-	17 ml.	29.107,00
					C2 imprejmuire - gard din beton	-	-	-	-	14 ml.	5.223,00
					C3 imprejmuire - gard din tabla	-	-	-	-	10 ml.	1.915,00



Nr. crt.	Nr. crt. Anexa nr. 6 HCL nr. 887/2020	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata constructie de expropriat (mp./ml.)	Valoare de despagubire conform Legii nr. 255/2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
14	15	25	Cluj-Napoca	Crişan Eugen Răzvan, Crişan Adrian, Daisa Marius-Nicolae	C1 Constructie - casa de locuit C2 Constructie - magazine C3 imprejmuire - gard din plasa de sarma C4 imprejmuire - gard din beton	11187 - - -	273544 - - -	360 - - -	344 - - -	- 132 mp. 51 mp. 5 ml. 3 ml.	538.016,00 455.400,00 175.950,00 625,00 1.119,00
15	16	32	Cluj-Napoca	Domniţa Radu, Domniţa Mariana	CC	12183	278512	813	17	-	26.588,00
16	17	33	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, Ban Francisc, Ban Ecaterina	Cc C1 Constructie - casa de locuit C2 Constructie - casa de locuit anexa C3 imprejmuire - gard de lemn	12182 - - -	326489 - - -	259 - - -	229 - - -	- 61 mp. 25 mp. 55 ml.	358.156,00 157.838,00 5.779,00 13.366,00
17	18	34	Cluj-Napoca	BeŃe Alexandru, BeŃe Melinda Gizela	CC C1 Constructie - casa de locuit C2 imprejmuire - poarta metalica C3 imprejmuire - gard din lemn cu fundatie de beton	12256/1 - - -	339285 - - -	186 - - -	186 - - -	- 113 mp. 3 ml. 14 ml.	290.904,00 292.388,00 506,00 4.643,00
18	19	35	Cluj-Napoca	Ceteras Maria Magdalena, Adil Mustafa	CC C1 Constructie - casa de locuit C2 Constructie - anexa C3 imprejmuire - poarta metalica	12256/2 - - -	341746 - - -	70 - - -	70 - - -	- 23 mp. 13 mp. 6 ml.	109.480,00 59.513,00 33.638,00 1.190,00



40

Nr. crt.	Nr. crt. Anexa nr. 6 HCL nr. 887/2020	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata constructie de expropriat (mp./ml.)	Valoarea de despagubire conform Legii nr. 255/2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
19	20	36	Cluj-Napoca	Smarandache Ana	C1 imprejmuire - gard din placi de beton	12255	302530	205	28	-	43.792,00
20	21	37	Cluj-Napoca	Peter Gyongyi, Peter Eniko Csilla <i>Hecsiu</i>	C2 imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	14 ml.	4.945,00
21	22	40	Cluj-Napoca	Universitatea de Ştiinţe Agricole şi Medicină Veterinară din Cluj-Napoca	C1 Constructie - garez	12254	253776	173	5	3 ml.	506,00
22	23	41	Cluj-Napoca	Universitatea de Ştiinţe Agricole şi Medicină Veterinară din Cluj-Napoca	C2 imprejmuire - gard din plasa de sarma pe fundatie de beton	-	-	-	-	22 mp.	25.168,00
23	24	42	Cluj-Napoca	Universitatea de Ştiinţe Agricole şi Medicină Veterinară din Cluj-Napoca	C1 imprejmuire - gard din beton	269017	269017	72439	4	-	6.256,00
24	25	47	Cluj-Napoca	Pojar Fenesan Aurel	HR	265539	265539	8108	179	-	279.956,00
25	-	10	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	C1 imprejmuire - gard din lemn	299629	299629	270	270	39 ml.	22.954,00
26	-	14	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma si fundatie de beton	11210/1	311797	-	-	12 ml.	384,00
TOTAL									3.767,00		10.642.121,00



Anexa IV la Hotărârea nr. 9/2022
Conține un nr. de 41 de pagini

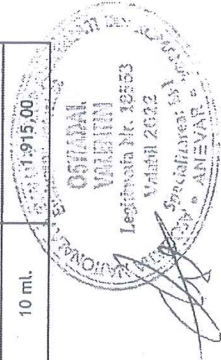
405
[Signature]



Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții „Modernizare Călea Moșilor - Călea Măndăștur - Strada Uzinei Electrice - Strada Oșetului - Strada Mărginașă”											
Nr. crt.	Nr. Anexa nr. 6 HCL nr. 887/2020	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativă - teritoriul	Numele și prenumele proprietarului/destinatorului terenului	Categoria de folosință	Nr.cadastral/Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata constructie de expropriat (mp./ml.)	Valoare de despagubire conform Legii nr. 255/2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					Cc	11233/2	259871	267	39	-	56.940,00
1	1	3	Cluj-Napoca	Asociația Familia Regăsită - Casa RHEA	C1 Imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.	595,00
					C2 Imprejmuire - gard de lemn	-	-	-	-	24 ml.	4.412,00
2	2	4	Cluj-Napoca	Statul Român	CC	11233/3	289177	60	2	-	2.920,00
					C1 Imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	2 ml.	337,00
3	3	5	Cluj-Napoca	Statul Român în administrarea operativă a ICRAL Cluj Filip Florica	CC	11233	19866	57	57	-	83.220,00
					C1 Imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	2 ml.	337,00
4	4	6	Cluj-Napoca	Filip Florica	CC	11233/1	324354	93	93	-	135.780,00
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	77 mp.	399.165,00
					C2 Imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	1 ml.	169,00
					CC	11232	276057	396	371	-	541.660,00
					C1 Constructie - casa de locuit	-	-	-	-	147 mp.	629.021,00
5	5	7	Cluj-Napoca	Kereszturi Iosif	C2 Constructie - magazine cu pînita	-	-	-	-	28 mp.	11.326,00
					C3 Imprejmuire - poarta metalica	-	-	-	-	3 ml.	595,00
					C4 Imprejmuire - gard din plasa de sarma	-	-	-	-	15 ml.	1.500,00

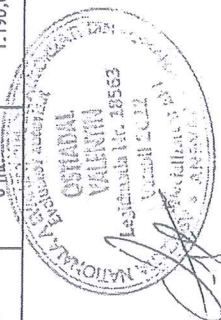


Nr. crt.	Nr. Anexa nr. 6 HCL nr. 887/2020	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata constructie de expropriat (mp./ml.)	Valoarea de despagubire conform Legii nr. 255/2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
6	6	8	Cluj-Napoca	Balogh Zoltan Gabor, Balogh Melinda	CC	11231/2	339284	263	3	-	4.380,00
7	7	16	Cluj-Napoca	Pojoga Cristina	C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma	330307	330307	2004	88	7 ml.	875,00
8	8	17	Cluj-Napoca	Girbovan Ioan Titus, Girbovan Adriana Floarea, Borodi Petru, Borodi Eva, Krishan Nouh-Fares, Krishan Amalia-Mihaela	CC	341106	341106	1004	94	-	147.016,00
9	9	19	Cluj-Napoca	Kerekes Maria, Rajiu Gheorghe, Rațiu Rozalia, Municipiul Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca	CC	11183	298950	810	25	-	39.100,00
10	10	20	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	C1 imprejmuire - gard din plasa de sarma si fundatie de beton	11189/1	300320	-	-	7 ml.	875,00
11	11	21	Cluj-Napoca	Berezcki Bartha Elisabeta, Bartha Sandor, Chis Ana, Rusu Mirena Liana, Rusu Vasile, Sipos Ezechiel, Sipos Letitia	CC	11177	294159	768	271	-	423.844,00
12	12	22	Cluj-Napoca	Teleky Bela Levente, Remisovszky Vladimir, Pop Eva Magdalena, Teleki Maria, Societatea LAV & M SRL	C1 Constructie - casa de locuit C2 Constructie - constructie anexă C3 imprejmuire - poarta din metal	11185/1	257820	680	680	-	1.063.520,00
13	13	23	Cluj-Napoca	Kovacs Imre	C1 - constructie de locuinte C1 zid de sprijin C2 imprejmuire - gard din beton C3 imprejmuire - gard din tabla	11185/2	306660	580	580	-	907.120,00



-2-

Nr. crt.	Nr. crt. Anexa nr. 6 HCL nr. 887/2020	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafata de expropriat (mp.)	Suprafata constructie de expropriat (mp./ml.)	Valoarea de despagubire conform Legii nr. 255/2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					CC	11187	273544	360	344	-	538.016,00
					C1 Constructie - casa de locuit						
14	15	25	Cluj-Napoca	Crișan Eugen Răzvan, Crișan Adrian, Daisa Marius-Nicolae	C2 Constructie - magazine	-	-	-	-	132 mp.	455.400,00
					C3 Imprejmuire - gard din plasa de sarma					51 mp.	175.950,00
					C4 Imprejmuire - gard din beton					5 ml.	625,00
15	16	32	Cluj-Napoca	Domnița Radu, Domnița Mariana	CC	12183	278512	813	17	-	26.888,00
					C1 Imprejmuire - poarta					1 ml.	169,00
16	17	33	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, Ban Francisc, Ban Ecaterina	CC	12182	326489	259	229	-	358.156,00
					C1 Constructie - casa de locuit					61 mp.	157.838,00
					C2 Constructie - casa de locuit anexa					25 mp.	5.779,00
					C3 Imprejmuire - gard de lemn					55 ml.	13.366,00
17	18	34	Cluj-Napoca	Bețe Alexandru, Bețe Melinda Gizela	CC	12256/1	339285	186	186	-	290.904,00
					C1 Constructie - casa de locuit					113 mp.	292.388,00
					C2 Imprejmuire - poarta metalica					3 ml.	506,00
					C3 Imprejmuire - gard din lemn cu fundatie de beton					14 ml.	4.643,00
18	19	35	Cluj-Napoca	Ceteras Maria Magdalena, Adil Mustafa	CC	12256/2	341746	70	70	-	109.480,00
					C1 Constructie - casa de locuit					23 mp.	59.513,00
					C2 Constructie - anexa					13 mp.	33.638,00
					C3 Imprejmuire - poarta metalica					6 ml.	1.190,00



Nr. crt.	Nr. crt. Anexa nr. 6 HCL nr. 887/2020	Poziția din planul anexă	Unitatea administrativă - teritorială	Numele și prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosință	Nr. cadastral/Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafața imobilului din cartea funciara (mp.)	Suprafața de expropriat (mp.)	Suprafața constructie expropriat (mp./ml.)	Valoare de despagubire conform Legii nr. 255/2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
19	20	36	Cluj-Napoca	Smarandache Ana	C1 Imprejmuire - gard din placă de beton C2 Imprejmuire - poarta metalica Cc	12255	302530	205	28	-	43.792,00
20	21	37	Cluj-Napoca	Peter Gyongyi, Peter Eniko Csilla	C1 Constructie - gara C2 Imprejmuire - gard din plasa de sarma pe fundatie de beton	12254	253776	173	5	14 ml. 3 ml. 22 mp.	4.945,00 506,00 7.820,00 25.160,00
21	22	40	Cluj-Napoca	Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară din Cluj-Napoca	C1 Imprejmuire - gard din beton Cc	269017	269017	72439	4	-	6.256,00 2.354,00
22	23	41	Cluj-Napoca	Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară din Cluj-Napoca	HR	265539	265539	8108	179	-	279.956,00
23	24	42	Cluj-Napoca	Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară din Cluj-Napoca	C1 Imprejmuire - gard din beton Cc	265542	265542	704	152	-	22.954,00 237.728,00
24	25	47	Cluj-Napoca	Pojar Fenesan Aurel	Cc	299629	299629	270	270	-	422.280,00
25	-	10	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	C1 Imprejmuire - gard din lemn	11210/1	311797	-	-	12 ml.	384,00
26	-	14	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	C1 Imprejmuire - gard din plasa de sarma si fundatie de beton	316563	316563	-	-	59 ml.	16.950,00
TOTAL									3.767,00		10.642.121,00



Anexa V la Hotărârea nr. 9/2022
Conține un nr. de 4 pagini

456

-6-