



RAPORT DE EVALUARE

DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35
ETAPA II - DRUMURI DE LEGĂTURĂ ALE U.A.T.-urilor
Drum DL 32
din MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUD CLUJ

BENEFICIAR:

UAT Municipiul Cluj-Napoca

2025

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.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Imobile afectate de coridorul de expropriere al proiectului: Studiu de Fezabilitate pentru obiectivul de investiție Drum DL32 din MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ din cadrul Proiectului general: Studiu de Fezabilitate si PUZ Etapa I - Drum Transregio Feleac TR 35 -Centura Metropolitana, Etapa II- Drum Transregio Feleac TR 35- Drumuri de Legătură.
<u>TIPUL PROPRIETĂȚII:</u>	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
<u>PROPRIETAR (I):</u>	CONFORM TABELELOR ANEXATE LA RAPORT
<u>BENEFICIAR :</u>	UAT Municipiul Cluj-Napoca
<u>DATA EVĂLUĂRII:</u>	17.03.2025
<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 menționat, în vederea emiterii Hotărârii de Guvern în conformitate cu Legea nr.255/2010.</i>

Nr.	Suprafața	Valoarea de despăgubire
DL32	227,00	522.100,00

*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. 5 alin. (1) 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. 5 alin. (1) 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 Natională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr. 18563, specializarea **Evaluări 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.



CUPRINS.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	1
1. – Termeni de referință.....	6
Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.....	6
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	6
1.3. Obiectul și scopul evaluării.	6
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.....	6
1.5. Tipul valorii.	7
1.6. Dreptul evaluat.	9
1.7. Data evaluării și data inspecției.	10
1.8. Natura și sursa de informațiilor pe care se bazează evaluarea	10
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.	12
1.10. Declararea conformității evaluării cu SEV.	14
2 – PREZENTAREA DATELOR	15
3 – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.	16
4 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	18
4.1. Evaluarea terenurilor.....	19
4.2.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 5 alin. 1 din Legea 255/2010 prin raportare la Grila notarilor publici – 2025	20
5 – ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARULUI/PROPRIETARILOR.....	21
7 - OPINIE ASUPRA VALORII; CONCLUZII.	23
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE	24



1. – TERMENI DE REFERINȚĂ

IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI A COMPETENȚEI ACESTUIA.

Ing. OSTIADAL VALENTIN, Legitimația nr.18563 / 2025

Adresa: București, strada Calea Grivitei nr.198, Sector 1, tel. 0747.276.766

e-mail: valentin.ostiadal@gmail.com

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **UAT Municipiul Cluj-Napoca**, pentru obiectivul de investiții **Studiu de Fezabilitate pentru obiectivul de investiție Drum DL32 din MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ** din cadrul Proiectului general: **Studiu de Fezabilitate și PUZ Etapa I - Drum Transregio Feleac TR 35 - Centura Metropolitană, Etapa II- Drum Transregio Feleac TR 35- Drumuri de Legătură.**

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, în vederea emiterii Hotărârii de Guvern, în conformitate cu Legea nr.255/2010, cu modificările și completările ulterioare.



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, într-o 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 menționat.

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 valoare 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 pretul 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 aceștia”.

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 obțiunea 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.

Proprietățile evaluate au fost inspectate de evaluator în data de 17.03.2025.

Evaluarea a fost realizată în perioada 15.03.2025 – 20.03.2025.

1.8. NATURA ȘI SURSA DE INFORMAȚIILOR 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;
- ❖ Nu au fost necesare informații privind situația juridică a proprietăților, fiind puse la dispoziție de către client doar 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:

- ❖ H.G. nr.1 546/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile și a celor forestiere, sursele financiare și modalitățile de plată către foștii proprietari.
- ❖ 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, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- ❖ Expertizele întocmite pentru notarii publici din aferente anului 2025.
- ❖ Reviste și publicații de specialitate.



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 celelalte 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; Acestea se presupun a fi corecte, fără ca evaluatorul să își asume răspunderea pentru informațiile din acestea.
- Informațiile furnizate de terți sunt considerate a fi corecte dar nu se acorda 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 fracționate 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. 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. 5 alin. (1) 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. 5 alin. (1): *În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având 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

Prin acest proiect s-a căutat să se integreze zona metropolitană Cluj Napoca, în corelare cu proiectele majore de investiții din Cluj-Napoca, aflate în pregătire de instituțiile statului de pe plan național și regional:

- Proiectul general al Centurii Metropolitane TR35 din etapa I, drumuri aflate în portofoliul CNAIR
- Spitalul Regional de Urgență Cluj(etapa Proiectare și Execuție),
- Conexiunea zonei metropolitane la rețeaua rutieră TEN-T Comprehensive- Autostrada A3 Transilvania (Gilău).
- Proiectul local de Mobilitate Urbană Durabilă- piste biciclete

Prin corelarea cu proiectele majore din zona metropolitană, obiectivul de investiții reușește să corespundă cel mai bine cerințelor actuale de transport și de conectivitate.

Obiectivele strategice pentru modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de transport a Municipiului Cluj-Napoca sunt:

- **Eficiența economică:** sistemul de transport trebuie să fie eficient în ce privește operațiunile de transport și utilizatorii acestuia. În mod specific, beneficiile sistemului de transport ar trebui să depășească costurile. Acest obiectiv măsoară beneficiul oferit utilizatorilor și furnizorilor de servicii din sistemul de transport iar măsurile cantitative ale acestuia sunt: Raportul Beneficiu Cost (RBC), Valoarea Actualizată Netă (VAN) și Rata Internă de Rentabilitate Economică (RIRE).
- **Sustenabilitate:** acest concept include sustenabilitatea financiară, economică și de mediu. Modulile de transport așa numite durabile – feroviar(metrou), transport cu autobuzul - care sunt mai eficiente energetic și cu un grad mai scăzut de emisii trebuie dezvoltate în mod prioritar. În cadrul evaluării economice a costurilor operaționale și emisiilor li se atribuie valori monetare însă înscrierea Sustenabilității ca obiectiv separat respectă atât intențiile Guvernului României și ale Uniunii Europene cât și preocupările generațiilor viitoare.
- **Siguranța:** investițiile în transporturi ar trebui să producă un sistem de transport mai sigur. Costul economic al accidentelor este transformat în valori monetare în cadrul evaluării economice dar, deoarece unul din obiectivele principale ale Guvernului și ale UE este reprezentat de reducerea accidentelor din sectorul transporturilor, siguranța trebuie să rămână un obiectiv distinct.
- **Impactul asupra mediului:** sistemul de transport nu trebuie să aibă un impact negativ asupra mediului.
- **Dezvoltarea economică:** Sistemul de transport trebuie configurat astfel încât să permită dezvoltarea economică, atât la nivel local cât și la nivel regional. Investițiile în transporturi trebuie, de asemenea, să favorizeze echitatea față de cetățenii Municipiului Cluj-Napoca.

Lungimea totală a Drumului DL32 este de 850,00m, lungime în care este inclusă și subtraversarea unui drum existent denumit DL32 Subtraversare.



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 modificări 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 reală 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 – 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, 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.

4.1. EVALUAREA TERENURILOR

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate 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

Valoarea rezultată prin folosirea acestor metode de calcul sunt valori de piață și nu valori de despăgubire conform L255/2010, prin urmare metodele nu au fost aplicate.



4.2.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 5 alin. 1 din Legea 255/2010 prin raportare la Grila notarilor publici – 2025

Potrivit dispozițiilor art. 5 ***”.... sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.....”***

Conform grilelor notarilor publici în vigoare la data emiterii raportului, valoarea terenurilor este cea înscrisă în tabelele anexate prezentului raport de evaluare – extrase din studiul de piață menționat anterior.



5 – 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.

$$V_{td} = V_{tu} + (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 - S_v)$$

V_{td} = Valoarea totală de despăgubire

V_{tu} = Valoarea de piață a terenului (valoare unitară)

D_1 = Daune ce nu pot fi recuperate

D_2 = Daune financiare

D_3 = Daune – încetare activitate, întrerupere, mutare

D_4 = Daune specifice/neprevăzute

S_v = Spor de valoare a imobilului rămas

CONCLUZIE:

Conform L33/1994 și L255/2010, valoarea de despăgubire pentru teren este compusă din valoarea conform grilei notarilor publici + prejudiciul cauzat proprietarului, care pentru prezentul obiectiv a fost estimat la 15%:

- Căutarea unor suprafețe de teren, comision agenții imobiliare / intermediari: 5%
- Taxele notariale pentru achiziție: 3%
- Timpul alocat în vederea căutării unei noi proprietăți: 7%



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, rezultatele obținute, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza estimării lor, dar și scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului valorile de despăgubire estimate pentru proprietățile supuse exproprierii **se raportează la Grilele notarilor publici, conform prevederilor art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010, valorile obținute au fost sintetizate și consemnate în Anexa 1.**

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

ING. OSTIADAL VALENTIN.



ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE

1. Tabelul centralizator cuprinzând valorile de despăgubire aferente imobilelor care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, **pe teritoriul administrativ al UAT Cluj-Napoca (Anexa nr. 1)**
2. Extrase din grilele notariale. **(Anexa nr.2).**



Drum de legatura DL32 - Cluj-Napoca
IMOBILE AFECTATE PROPRIETATE PRIVATA

Nr. crt	Judet	Unitatea administrativ – teritoriala	Nume si prenume proprietar/ detinator teren	Numar cadastral/Nr. topo	Numar carte funciara	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata afectata (mp)	Constructii afectata (mp)	Intravilan (I)/ Extravilan (E)	Valoare din Studiul de piață pentru județul Cluj aferent anului 2025 (lei/mp)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei/mp)	Valoare de despăgubire estimata (lei/mp)	Valoare totala de despăgubire (lei)
1	CLUJ	Cluj-Napoca	STATUL ROMÂN, în administrarea UNIVERSITATEA DE ȘTIINȚE AGRICOLE ȘI MEDICINĂ VETERINARĂ CLUJ-NAPOCA, pentru STAȚIUNEA DE CERCETARE HORTICOLĂ - domeniu privat	281831	281831	110,00	227,00	-	I	2.000,00	300,00	2.300,00	522.100,00
Total							227,00	0,00					522.100,00



ANEXA NR.1																				
FONDUL IMOBILIAR DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIILOR JUDEȚULUI CLUJ Valabil începând cu 01.01.2025																				
CLUJ-NAPOCA																				
NR. CRT.	CIRCUMSCRIPTIE JUDECĂTORIE	LOCAȚIA (ZONA IMOBILIARĂ)	Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan				VALORI						Teren extravilan				
						Pentru partea de suprafață până la 1.000 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.000-2.500 mp	Pentru partea de suprafață de peste 2.500 mp	Fără utilități în apropiere	Construcție - casă (lemn, chirpici, văioagă)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative / spații comerciale	Construcție - spații industriale (indiferent de structură)	Construcție - garaj / loc parcare (indiferent de structură)	Anexe (indiferent de structură)	zona limitrofă cu intravilanul și pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Agricol - productiv	Neproductiv	Livadă, vie	Pădure
1	CLUJ-NAPOCA	Andrei Mureșanu	13.000	12.400	11.800	3.500	3.000	2.200		900	6.500	8.900	1.500	1.500	300	75,00	50,00	15,00	50,00	25,00
2		Baciu - zona (NU com. Baciu)	8.600	8.100	7.500	400	400	300	200	900	4.700	8.400	1.500	1.300	300					
3		Becaș - Borhanci	12.100	11.800	11.200	700	600	400	200	900	6.000	8.900	1.500	1.500	300					
4		Bulgaria	10.000	9.500	9.000	1.800	1.700	1.000	400	900	3.700	8.400	1.500	1.300	300					
5		Bună Ziua	12.100	11.800	11.200	1.300	1.100	1.000	400	900	5.500	8.900	1.500	1.500	300					
6		Centru	16.100	14.400	12.300	5.000	4.700	4.600		900	8.500	8.900	1.500	1.500	300					
6		Dâmbu Rotund	12.100	10.900	10.800	900	800	800	400	900	4.700	8.900	1.500	1.500	300					
7		Făget	10.900	10.500	9.800	1.200	1.100	900	300	900	6.000	8.900	1.500	1.500	300					
8		Gheorgheni	12.400	11.700	11.300	2.000	1.800	1.300		900	4.700	8.900	1.500	1.500	300					
9		Grădinile Mănăstur	11.500	11.400	10.400	2.000	1.800	1.300		900	4.500	8.900	1.500	1.500	300					
10		Grigorescu	11.400	10.600	10.400	2.000	1.800	1.700	800	900	5.000	8.900	1.500	1.500	300					
11		Gruia	10.400	10.100	9.800	2.000	1.800	1.700		900	5.500	8.900	1.500	1.500	300					
12		Gruia Vest	10.600	10.400	10.100	2.000	1.800	1.700	800	900	5.500	8.900	1.500	1.500	300					
13		Iris - Valea Chintăului	10.400	10.100	9.800	600	400	300	200	900	4.700	8.400	1.500	1.300	300					
14		Între Lacuri	11.400	10.900	10.400	2.000	1.800	1.700	600	900	5.600	8.900	1.500	1.500	300					
15		Mănăstur	11.300	10.500	9.800	1.800	1.700	1.300		900	4.500	8.900	1.500	1.500	300					
16		Mărăști	11.500	11.400	10.400	1.800	1.700	1.300		900	7.000	8.900	1.500	1.500	300					
17		Semicentral	13.800	11.500	11.200	3.000	2.500	2.200		900	7.000	8.900	1.500	1.500	300					
18		Someșeni	11.300	10.400	9.800	1.200	1.100	800	300	900	4.000	8.400	1.500	1.300	300					
19		Sopor	10.900	10.600	10.400	800	700	700	300	900	7.400	8.900	1.500	1.500	300					
20		Zorilor	11.700	11.500	10.900	2.000	1.800	1.700		900	6.500	8.900	1.500	1.500	300					
21	Zorilor Sud - Europa	13.100	12.700	11.500	2.000	1.800	1.700	300	900	6.500	8.900	1.500	1.500	300						
DEJ																				
1	DEJ	Centru	4.500	4.000	3.800	300	250	220		550	3.000	3.300	500	400	200	10,00	4,00	1,50	4,00	3,00
2		Zona str. Triajului, str. Bistritei (spre "Combinat"), str. Libertatii (fosta str. Baia Mare), cart. Targul de Vite, str. 1 Mai (de la "blocul chinezesc" la statia OMV, zona "Hanul Ciorilor"), str. Valcele si str. Dumbrava Roșie	2.200	2.000	1.900	150	120	110	50	450	2.300	2.800	500	350	200					
3		Dealul Florilor	3.800	3.300	2.900	160	130	110	50	450	2.500	3.000	500	400	200					
4		Cartier Ștefan cel Mare, Cartier 1 Mai	3.800	3.300	2.900	160	130	110	50	450	2.500	3.000	500	400	200					
5		Cartierele Simion Bărnuțiu și Țibleșului	3.800	3.300	2.900	160	130	110	50	450	2.500	3.000	500	400	200					
6		Cartierele Ocna Dejului, Ville Dejului, Mulătău, Valea Codorului, Valea Jichișului	3.800	3.300	2.900	160	130	110	50	450	2.500	2.800	500	400	200					
GHERLA																				
1	GHERLA	Centru	3.800	2.700	2.200	290	280	170		550	2.900	3.200	500	400	200	10,00	4,00	1,50	4,00	3,00
2		Cartier Farmacia Gării	3.700	2.600	2.200	280	250	140	60	450	2.800	3.100	500	400	200					
3		Cartier Mintiului-Dejului	3.700	2.600	2.200	280	250	140	60	450	2.800	3.100	500	400	200					
4		Cartier MR I	3.700	2.600	2.200	280	250	140	60	450	2.800	3.100	500	400	200					
5		Cartier MR III - Autogara	3.700	2.600	2.200	280	250	140	60	450	2.800	3.100	500	400	200					
6		Cartier Între Ape	3.700	2.600	2.200	280	250	140	60	450	2.800	3.100	500	400	200					
7		Cartier Candia	3.700	2.600	2.200	280	250	140	60	450	2.800	3.100	500	400	200					
8		Cartier Cocoșvar	3.700	2.600	2.200	280	250	140	60	450	2.800	3.100	500	400	200					
9		Cartier Hășdății	3.700	2.600	2.200	280	250	140	60	450	2.800	3.100	500	400	200					
10		Apartamente strada Trandafirilor	2.200	1.900	1.600															
TURDA + CÂMPIA TURZII																				
1	TURDA	TURDA														10,00	6,00	2,00	6,00	3,00
2		Centru	7.800	7.300	6.000	280	220	190		550	5.000	3.300	750	550	200					
3		Cartier Turda Nouă	4.900	4.600	4.500	260	200	180	75	550	4.500	3.000	750	550	200					
4		Cartier Turda Băi, Poșta Rât	4.900	4.600	4.500	260	200	180	75	550	4.500	3.000	750	550	200					
5		Cartier Opișani	4.900	4.600	4.500	260	200	180	75	550	4.500	3.000	750	550	200					
6		Cartier Poiana	4.900	4.600	4.500	260	200	180	75	550	4.500	3.000	750	550	200					
7		Zona industrială	2.800	2.700	2.600	130	120	110	50	550	4.000	3.000	750	550	200					
8		CÂMPIA TURZII														10,00	6,00	2,00	6,00	3,00
9		Centru	5.500	5.300	4.900	250	200	150	50	550	4.500	3.100	700	550	200					
10		Cartier Piața Mică (Blocuri)	4.600	4.500	4.400	230	180	120	50	550	3.900	2.800	700	550	200					
11		Cartier Sâncrai, Viitorului	4.600	4.500	4.400	130	80	60	30	550	3.900	2.800	700	550	200					
12		Cartier Sărat	4.600	4.500	4.400	130	80	60	30	550	3.900	2.800	700	550	200					
13		Cartier insula, Zona Între Ape	4.600	4.500	4.400	70	60	60	30	550	3.900	2.800	700	550	200					
14		Cartier Lut	4.600	4.500	4.400	70	60	60	30	550	3.900	2.800	700	550	200					
HUEDIN																				
1	HUEDIN	Toate zonele loc. Huedin	4.700	4.600	4.300	250	190	170	75	500	1.700	2.600	500	300	150	7,00	5,00	2,00	5,00	4,00