

HOTĂRÂRE

privind 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 tronson strada Moș Ion Roată și extindere rețele” km 0+264 – 0+915.089

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

Examinând proiectul de hotărâre privind 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 tronson strada Moș Ion Roată și extindere rețele” km 0+264 – 0+915.089 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 654724 din 17.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 654746 din 17.12.2019 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice prin care se propune 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 tronson strada Moș Ion Roată și extindere rețele” km 0+264 – 0+915.089;

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (1), (2) și (3) lit. e), art. 3, art. 4, art. 5 alin. (1) și (3), art. 7 din Legea 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. 4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 263/2006 privind finanțele publice locale, Ordinul 700/2014 al Directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Văzând Hotărârea nr. 797/2019 prin care s-a aprobat Studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Elaborare studiu de fezabilitate și elaborare proiect pentru autorizarea executării lucrărilor de modernizare tronson strada Moș Ion Roată și extindere rețele” km 0+264 – 0+915.089 din municipiul Cluj-Napoca;

Văzând Procesul-verbal nr. 4636/2019 al O.C.P.I Cluj, prin care a fost recepționată documentația Plan topografic aferent coridorului de expropriere în vederea elaborării studiului de fezabilitate tronson din strada Moș Ion Roată din municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj;

Văzând și avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (2), art. 139 și 196 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Modernizare tronson strada Moș Ion Roată și extindere rețele” km 0+264 – 0+915.089, în suprafață de 12.015 mp., potrivit documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere avizat și recepționat de către O.C.P.I. Cluj, prin Procesul-verbal nr. 5352/2019, conform Anexei 1 și care face parte integrantă din hotărâre.

Art. 2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul prevăzut la art. 1.

Art. 3. Se aprobă lista imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Modernizare tronson strada Moș Ion Roată și extindere rețele” km 0+264 – 0+915.089 și sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor O.C.P.I. Cluj, conform Anexei 2 și care face parte integrantă din hotărâre.

Art. 4. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către S.C. MondEv Real Estate S.R.L pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții „Modernizare tronson strada Moș Ion Roată și extindere rețele” km 0+264 – 0+915.089 din municipiul Cluj-Napoca, conform Anexei 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza rapoartelor de evaluare, conform Anexei 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă alocarea de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca a sumei de 1.812.480 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 și virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Cluj-Napoca la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local obiectivul de investiții „Modernizare tronson strada Moș Ion Roată și extindere rețele” km 0+264 – 0+915.089 din municipiul Cluj-Napoca.

Art. 7. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Modernizare tronson strada Moș Ion Roată și extindere rețele” km 0+264 – 0+915.089 din municipiul Cluj-Napoca” și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și prin afișare pe pagina de internet a municipiului Cluj-Napoca.

Art. 8. Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă tuturor proprietarilor.

Art. 9. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Juridică, Direcția Economică, Direcția Tehnică și Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA PLAN DE SITUATIE

Obiectul Documentatie

Plan de situatie pentru "Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele, km 0+264 – km 0+915.089 si intocmirii documentatiilor cadastrale aferente "

Beneficiar

Municipiul Cluj-Napoca

Executant

SC ACAD TOP STUDIO S.R.L.





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

Adresa BCPI: Localitate: Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vaida Voevod, Nr.53, Cod postal 400436, Jud Cluj, Tel. 0264/431032, 0264/434800, 0364/101233 Fax. 0264/598857, 0364/116263

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 5352 / 2019

Întocmit astăzi, **11/12/2019**, privind cererea **242403** din **10/12/2019**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: PRIMARIA CLUJ-NAPOCA

2. Executant: Gross Adrian Laurentiu

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan de situatie coridor de expropriere " Modernizarea tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele "

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
146323	02.08.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166486	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166482	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166485	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166483	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166487	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166489	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
626669/45/45	04.12.2019	act administrativ	DIRECTIA PATRIMONIULUI
166490	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
197542	11.10.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166491	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 5352 au fost recepționate 1 propuneri:

* Memoriul tehnic;

Plan topografic (în format analogic și digital - format dxf.), scara 1:1000;

Inventarul de coordonate al imobilului în format digital;

Calculul analitic al suprafețelor;

Dovada achitării tarifelor legale- scutit;

În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 12015 mp, categoria de folosință drum, intravilan s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente pentru recepția acestuia.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef

ANA BOB

Inspector

MIHAI KONRADI





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

Adresa BCPI: Localitate: Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vaida Voevod, Nr.53, Cod postal 400436, jud Cluj, Tel. 0264/431032, 0264/434800, 0364/101233 Fax. 0264/598857, 0364/116263

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 5352 / 2019

Întocmit astăzi, **11/12/2019**, privind cererea **242403** din **10/12/2019** având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

- 1. Beneficiar:** PRIMARIA CLUJ-NAPOCA
- 2. Executant:** Gross Adrian Laurentiu
- 3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan de situație coridor de expropriere " Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele "
- 4. Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
146323	02.08.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166486	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166482	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166485	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166483	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166487	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166489	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
626669/45/45	04.12.2019	act administrativ	DIRECTIA PATRIMONIULUI
166490	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
197542	11.10.2019	act administrativ	OCPI CLUJ
166491	03.09.2019	act administrativ	OCPI CLUJ

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 5352 au fost recepționate 1 propuneri:

* Memoriul tehnic;

Plan topografic (în format analogic și digital - format dxf.), scara 1:1000;

Inventarul de coordonate al imobilului în format digital;

Calculul analitic al suprafețelor;

Dovada achitării tarifelor legale- scutit;

În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 12015 mp, categoria de folosință drum, intravilan s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente pentru recepția acestuia.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef

ANA BOB

Inspector
MIHAI KONRADI





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300879 Cluj-Napoca

Nr. cerere	166482
Ziua	03
Luna	09
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	300879	Din acte: 24.348 Măsurata: 24.399	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
145604 / 25/11/2013	
Act Notarial nr. 2102, din 22/11/2013 emis de VISU CORNELIU (act administrativ nr. 130604/24-10-2013 emis de OCPI CLUJ);	
B1	Se înființează cartea funciara 300879 a imobilului cu numărul cadastral 300879/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 20239 (identificator electronic 274026) înscris în cartea funciara 179449 (identificator electronic 274026);
Act nr. comasare 3854, din 28/08/2008 emis de BNP STANCU TUDOR DAN (documentația cadastrală 103663 din 27.08.2008);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu anterior de cumpărare și schimb, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
1) SC CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 274026/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 105151 din 29/08/2008;	

C. Partea III. SARCINI .

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

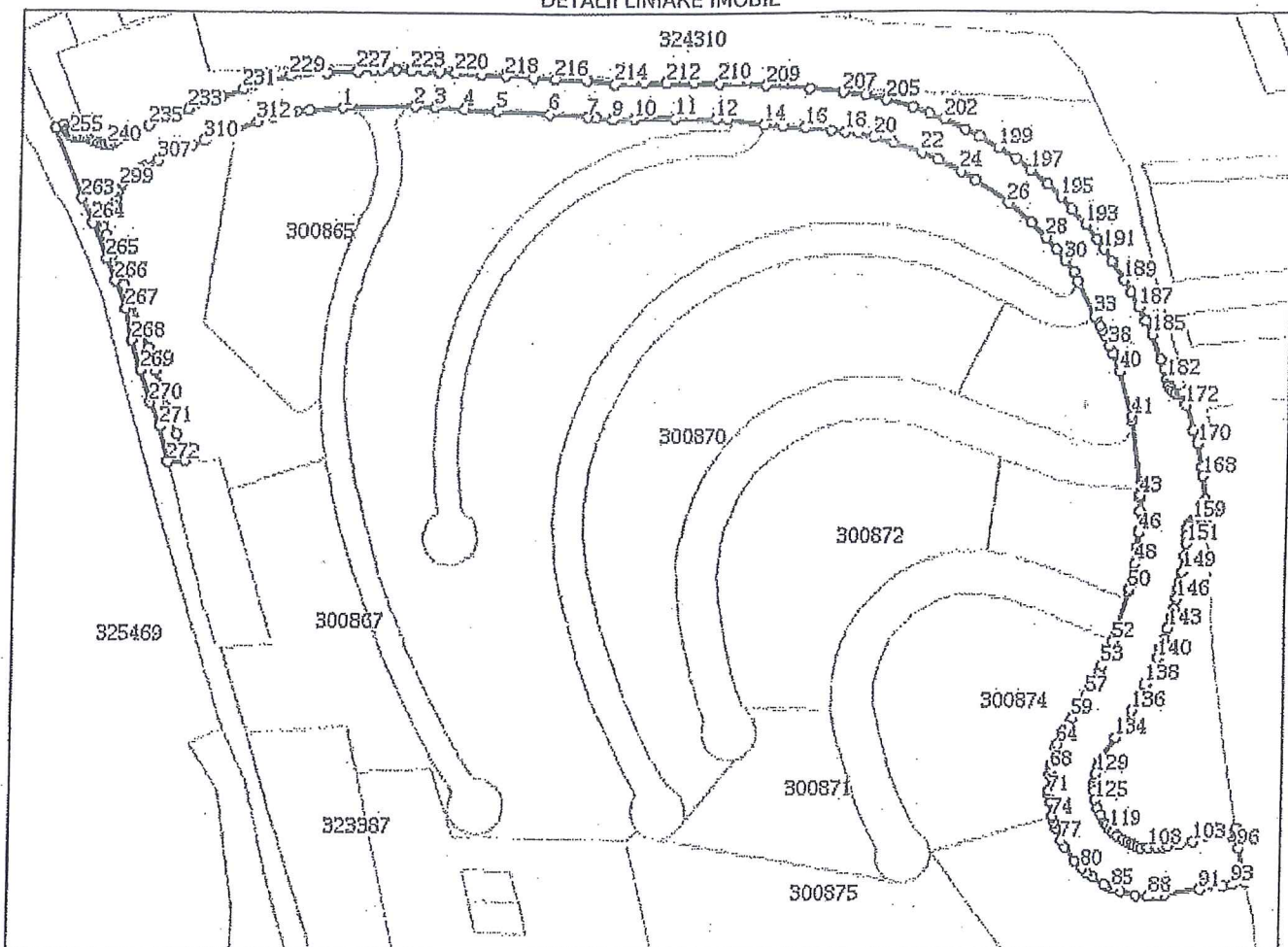
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
300879	Din acte: 24.348 Masurata: 24.399	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	24.399	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	39.712	2	3	11.551	3	4	14.96
4	5	18.115	5	6	29.214	6	7	21.174
7	8	4.84	8	9	9.05	9	10	11.88
10	11	22.508	11	12	22.715	12	13	6.558
13	14	20.708	14	15	9.917	15	16	12.666
16	17	13.992	17	18	8.229	18	19	7.037

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	8.653	20	21	11.13	21	22	16.559
22	23	9.647	23	24	14.302	24	25	9.385
25	26	21.446	26	27	16.438	27	28	11.626
28	29	8.738	29	30	7.93	30	31	7.985
31	32	5.323	32	33	20.884	33	34	1.951
34	35	4.172	35	36	2.941	36	37	3.553
37	38	5.56	38	39	4.99	39	40	9.985
40	41	25.148	41	42	2.313	42	43	39.945
43	44	1.589	44	45	7.109	45	46	11.547
46	47	7.559	47	48	9.233	48	49	7.31
49	50	6.635	50	51	1.461	51	52	27.407
52	53	14.34	53	54	3.4	54	55	4.968
55	56	4.662	56	57	5.454	57	58	8.094
58	59	6.264	59	60	2.568	60	61	3.222
61	62	2.889	62	63	3.005	63	64	4.476
64	65	2.444	65	66	6.5	66	67	2.244
67	68	3.444	68	69	2.246	69	70	8.785
70	71	2.315	71	72	3.98	72	73	7.467
73	74	0.421	74	75	3.321	75	76	3.306
76	77	7.296	77	78	3.995	78	79	9.245
79	80	6.047	80	81	3.704	81	82	4.102
82	83	7.723	83	84	2.039	84	85	2.767
85	86	4.684	86	87	9.452	87	88	6.749
88	89	4.196	89	90	4.269	90	91	18.858
91	92	12.643	92	93	5.225	93	94	7.014
94	95	5.912	95	96	13.012	96	97	11.049
97	98	0.439	98	99	1.312	99	100	1.445
100	101	1.541	101	102	0.172	102	103	20.975
103	104	7.608	104	105	6.096	105	106	2.181
106	107	3.6	107	108	4.091	108	109	3.644
109	110	2.577	110	111	1.533	111	112	0.95
112	113	1.051	113	114	0.62	114	115	2.311
115	116	2.551	116	117	3.935	117	118	2.979
118	119	2.534	119	120	2.312	120	121	1.716
121	122	0.24	122	123	4.755	123	124	4.433
124	125	4.661	125	126	4.815	126	127	2.321
127	128	2.103	128	129	4.585	129	130	3.151
130	131	1.436	131	132	1.739	132	133	3.014
133	134	13.156	134	135	10.13	135	136	6.728
136	137	9.134	137	138	6.841	138	139	8.638
139	140	6.445	140	141	5.654	141	142	5.146
142	143	5.96	143	144	5.949	144	145	4.818
145	146	5.662	146	147	5.206	147	148	4.434
148	149	5.341	149	150	8.358	150	151	6.786
151	152	4.374	152	153	3.513	153	154	0.194
154	155	0.662	155	156	0.883	156	157	0.903
157	158	1.628	158	159	0.954	159	160	1.124
160	161	1.274	161	162	0.917	162	163	0.911
163	164	1.031	164	165	1.183	165	166	0.852
166	167	10.993	167	168	12.975	168	169	4.918
169	170	12.52	170	171	7.618	171	172	14.136
172	173	6.865	173	174	1.107	174	175	1.882
175	176	1.455	176	177	0.697	177	178	1.532
178	179	1.961	179	180	1.767	180	181	1.086
181	182	2.336	182	183	5.694	183	184	5.694
184	185	14.096	185	186	7.835	186	187	8.133

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
187	188	9.765	188	189	7.737	189	190	11.8
190	191	8.271	191	192	6.461	192	193	10.203
193	194	11.51	194	195	8.954	195	196	10.226
196	197	12.249	197	198	10.463	198	199	10.866
199	200	11.863	200	201	8.688	201	202	13.195
202	203	8.492	203	204	9.827	204	205	15.255
205	206	11.461	206	207	12.283	207	208	18.521
208	209	23.621	209	210	26.311	210	211	14.504
211	212	14.649	212	213	12.401	213	214	16.531
214	215	15.146	215	216	17.453	216	217	12.267
217	218	15.251	218	219	13.355	219	220	14.457
220	221	8.613	221	222	8.671	222	223	6.806
223	224	8.586	224	225	8.027	225	226	3.921
226	227	8.881	227	228	17.093	228	229	19.63
229	230	18.704	230	231	7.392	231	232	12.918
232	233	19.223	233	234	13.765	234	235	9.738
235	236	12.275	236	237	6.747	237	238	2.15
238	239	2.259	239	240	1.01	240	241	1.774
241	242	2.095	242	243	2.24	243	244	2.2
244	245	1.346	245	246	0.463	246	247	1.669
247	248	1.882	248	249	1.969	249	250	0.448
250	251	0.69	251	252	1.865	252	253	1.157
253	254	1.178	254	255	1.079	255	256	0.463
256	257	0.584	257	258	1.119	258	259	1.116
259	260	1.182	260	261	2.904	261	262	4.719
262	263	40.734	263	264	14.533	264	265	20.633
265	266	12.993	266	267	15.999	267	268	17.681
268	269	16.509	269	270	17.831	270	271	13.953
271	272	19.813	272	273	9.338	273	274	4.508
274	275	10.714	275	276	14.566	276	277	11.876
277	278	9.773	278	279	12.381	279	280	11.058
280	281	19.293	281	282	6.383	282	283	6.382
283	284	22.627	284	285	3.884	285	286	2.344
286	287	0.599	287	288	1.321	288	289	1.667
289	290	1.58	290	291	1.448	291	292	1.234
292	293	2.034	293	294	1.312	294	295	3.
295	296	1.268	296	297	2.79	297	298	1.503
298	299	2.137	299	300	1.612	300	301	3.116
301	302	1.376	302	303	1.494	303	304	4.13
304	305	2.842	305	306	1.695	306	307	9.182
307	308	9.861	308	309	10.227	309	310	7.442
310	311	16.893	311	312	14.209	312	313	8.698
313	314	9.675	314	315	2.936	315	316	7.031
316	1	17.753						

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

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

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

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

Data și ora generării,

03/09/2019, 08:53



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300866 Cluj-Napoca

Nr. cerere	197542
Ziua	11
Luna	10
Anul	2019



Cod verificare
100075309670

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	300866	Din acte: 9.979 Masurata: 10.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
145604 / 25/11/2013 Act Notarial nr. 2102, din 22/11/2013 emis de VISU CORNELIU (act administrativ nr. 130604/24-10-2013 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se înființează cartea funciara 300866 a imobilului cu numarul cadastral 300866/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20239 (identificator electronic 274026) in scris in cartea funciara 179449 (identificator electronic 274026);	A1
145606 / 25/11/2013 Act Notarial nr. 2103, din 22/11/2013 emis de VISU CORNELIU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BIRICĂ ȘTEFAN, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 2104, din 22/11/2013 emis de VISU CORNELIU;		
B6	Se notează convenția încheiată între SC. CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL și Bircă Ștefan, având ca obiect obținerea tuturor autorizațiilor necesare realizării infrastructurii pentru utilități precum și a drumurilor de acces.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

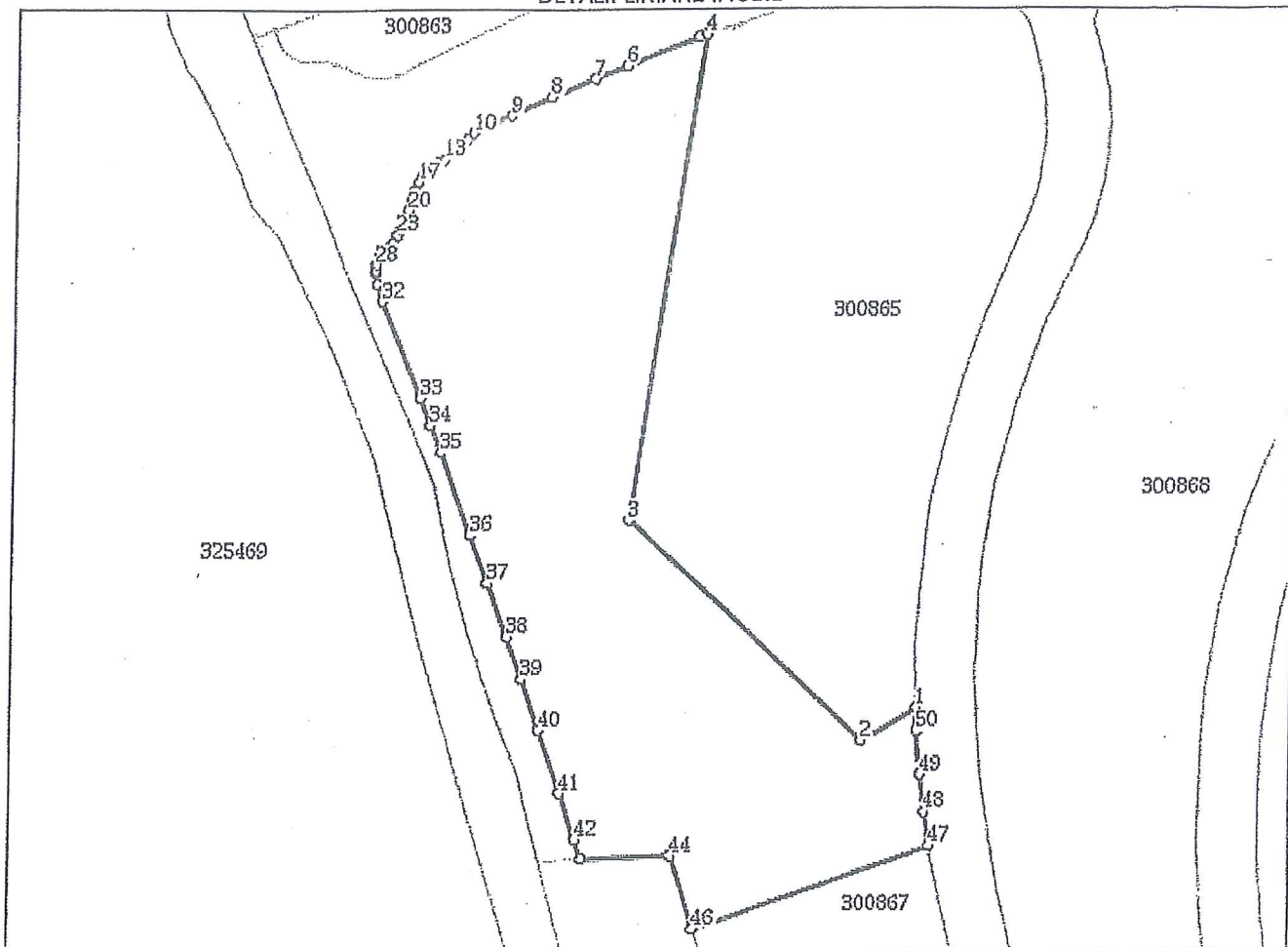
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
300866	Din acte: 9.979 Masurata: 10.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	10.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	14.174	2	3	70.634	3	4	105.962
4	5	1.749	5	6	16.893	6	7	7.442
7	8	10.227	8	9	9.861	9	10	9.182
10	11	1.695	11	12	2.842	12	13	4.13
13	14	1.494	14	15	1.376	15	16	3.116
16	17	1.612	17	18	2.137	18	19	1.503

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	2.79	20	21	1.268	21	22	3.269
22	23	1.312	23	24	2.034	24	25	1.234
25	26	1.448	26	27	1.58	27	28	1.667
28	29	1.321	29	30	0.599	30	31	2.344
31	32	3.884	32	33	22.627	33	34	6.382
34	35	6.383	35	36	19.293	36	37	11.058
37	38	12.381	38	39	9.773	39	40	11.876
40	41	14.566	41	42	10.714	42	43	4.508
43	44	19.502	44	45	0.004	45	46	16.706
46	47	55.147	47	48	7.535	48	49	8.265
49	50	9.364	50	1	5.19			

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

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

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

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

Data și ora generării,

11/10/2019, 08:48

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 465/1/3/2	3.000	...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	3.000	-	-	465/1/3/2	

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

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

Data și ora generării,

03/09/2019, 08:53



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 265465 Cluj-Napoca

Nr. cerere	166490
Ziua	03
Luna	09
Anul	2019



Cod verificare
100072850031

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 3712 Someșeni

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Moș Ion Roată, Nr. 27, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 465/1/3/2	3.000	...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23570 / 22/06/2006	
Sentința Civilă nr. 686/2006 emis de Judecătoria Cluj-Napoca (DOS. 2441/2005);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	
1) SZABO STEFAN, și soția	
2) SZABO KATALIN, bun comun	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3712 Someșeni)	

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300867 Cluj-Napoca

Nr. cerere	166487
Ziua	03
Luna	09
Anul	2019



Cod verificare
100072850754

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	300867	Din acte: 10.083 Masurata: 10.105	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
145604 / 25/11/2013		
Act Notarial nr. 2102, din 22/11/2013 emis de VISU CORNELIU (act administrativ nr. 130604/24-10-2013 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se înființează cartea funciara 300867 a imobilului cu numarul cadastral 300867/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20239 (identificator electronic 274026) înscris în cartea funciara 179449 (identificator electronic 274026);	A1
145607 / 25/11/2013		
Act Notarial nr. 2103, din 22/11/2013 emis de VISU CORNELIU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BIRICĂ ȘTEFAN, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 2104, din 22/11/2013 emis de VISU CORNELIU;		
B6	Se notează convenția încheiată între SC. CHESTER GROUP INVESTMENTS SRL și Bircă Ștefan, având ca obiect obținerea tuturor autorizațiilor necesare realizării infrastructurii pentru utilități precum și a drumurilor de acces.	A1

C. Partea III. SARCINI .

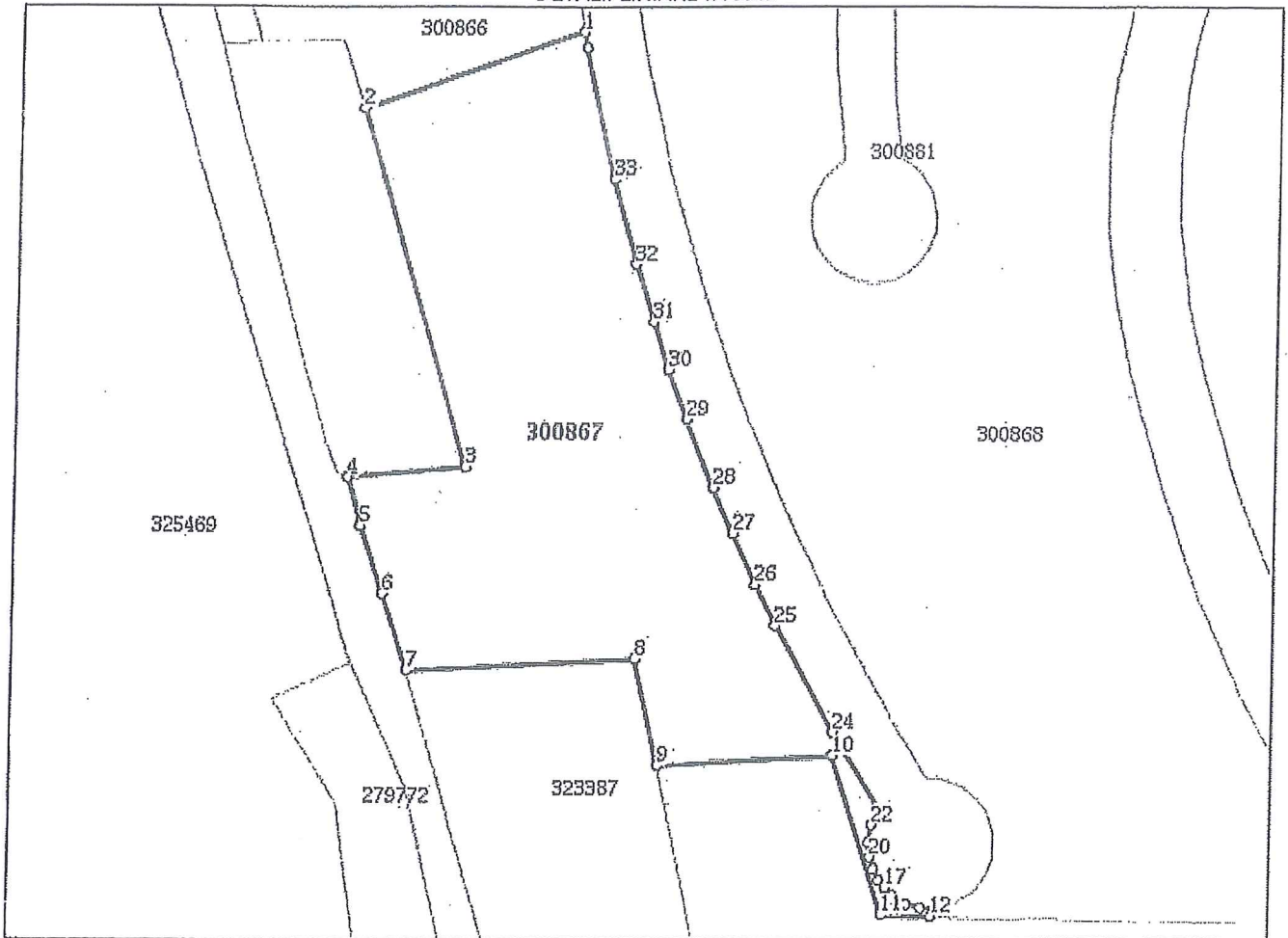
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
300867	Din acte: 10.083 Masurata: 10.105	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra Villan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	10.105	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	55.147
3	4	27.928
5	6	16.629
7	8	54.608
9	10	40.981

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	86.145
4	5	11.376
6	7	18.785
8	9	25.199
10	11	38.826

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	12.081
13	14	3.566
15	16	3.903
17	18	2.36
19	20	3.037
21	22	4.209
23	24	21.059
25	26	10.571
27	28	11.622
29	30	12.106
31	32	13.92
33	34	31.228

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
12	13	1.968
14	15	3.645
16	17	2.551
18	19	2.803
20	21	3.227
22	23	3.958
24	25	28.241
26	27	13.133
28	29	17.073
30	31	11.724
32	33	20.224
34	1	3.624

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

03/09/2019, 08:48



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 323387 Cluj-Napoca

Nr. cerere	166489
Ziua	03
Luna	09
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Nr. FN, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	323387	7.300	Teren împrejmuit; imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planulu parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
179389 / 25/10/2016 Act Administrativ nr. 3332/5183, din 17/08/2006 emis de CJPSDDPAT Cluj; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 86, din 26/07/2016 emis de Bodor Ecaterina; Act Administrativ nr. 438748, din 18/10/2016 emis de Municipiul Cluj-Napoca, Directia Impozite si Taxe Locale; Act Notarial nr. 58, din 06/04/2007 emis de Notar Public Jakob Etelka;	
B2 se notează faptul că imobilul de sub A+1 se află sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/4 1) BODOR ECATERINA	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) BODOR ECATERINA	A1
B6 Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	113.549
2	3	39.016
3	4	45.347
4	5	128.05
5	6	25.199
6	1	54.608

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

03/09/2019, 08:53



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 325469 Cluj-Napoca

Nr. cerere	166491
Ziua	03
Luna	09
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Mos Ion Roată, Nr. 18, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	325469	Din acte: 671.324 Masurata: 690.898	Teren Imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
67886 / 24/04/2017 Act Administrativ nr. 496, din 30/10/1979 emis de CONSILIUL POPULAR AL JUDETULUI CLUJ; Act Administrativ nr. 595, din 17/11/1980 emis de UNIUNEA JUDETEANA A COOPERATIVELOR AGRICOLE DE PRODUCTIE CLUJ; Act Administrativ nr. 44917, din 15/03/2016 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 50474, din 22/03/2016 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 4759, din 02/04/1980 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 784, din 18/08/1969 emis de MINISTERUL CAILOR FERATE; Act Administrativ nr. 113810, din 20/08/2014 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 44918, din 15/03/2016 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 760, din 04/09/2014 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE; Act Normativ nr. M 71, din 08/10/1977 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE; Act Administrativ nr. 111128, din 01/02/2012 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 210, din 04/05/1929 emis de COMISIA JUDETEANA PENTRU EXPROPRIERE SI IMPROPRIETĂRIRE A JUDETULUI CLUJ; Act Administrativ nr. 1986, din 07/09/1956 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL REGIUNII CLUJ; Act Administrativ nr. A1407, din 19/04/2017 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE; Act Normativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 44912, din 15/03/2016 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 114, din 09/05/1980 emis de CONSILIUL POPULAR AL JUDETULUI CLUJ; Act Normativ nr. 988, din 18/12/1968 emis de CONSILIUL SUPERIOR AL AGRICULTURII; Act Administrativ nr. 599, din 24/10/1979 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 329, din 15/07/1978 emis de CONSILIUL POPULAR AL JUDETULUI; Act Administrativ nr. 44911, din 15/03/2016 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 140831, din 08/12/2011 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. S/B3/1668, din 29/09/1992 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE; Act Normativ nr. 812, din 15/07/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Normativ nr. 653, din 22/10/1956 emis de MINISTERUL FORTELOR ARMATE ALE REPUBLICII ROMANE; Act Normativ nr. 8, din 10/01/1964 emis de MINISTERUL FORTELOR ARMATE ALE R.P.R.; Act Administrativ nr. 483, din 03/05/1961 emis de MINISTERUL FORTELOR ARMATE ALE R.P.R.; Act Administrativ nr. 113808, din 20/08/2014 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. S/SMG 31, din 05/06/2001 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE; Act Normativ nr. M 415, din 11/10/1963 emis de MINISTERUL FORTELOR ARMATE ALE R.P.R.; Act Administrativ nr. 50470, din 22/03/2016 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 408, din 16/07/1969 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a 3) MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE OBSERVAȚII: DOMENIU PUBLIC	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

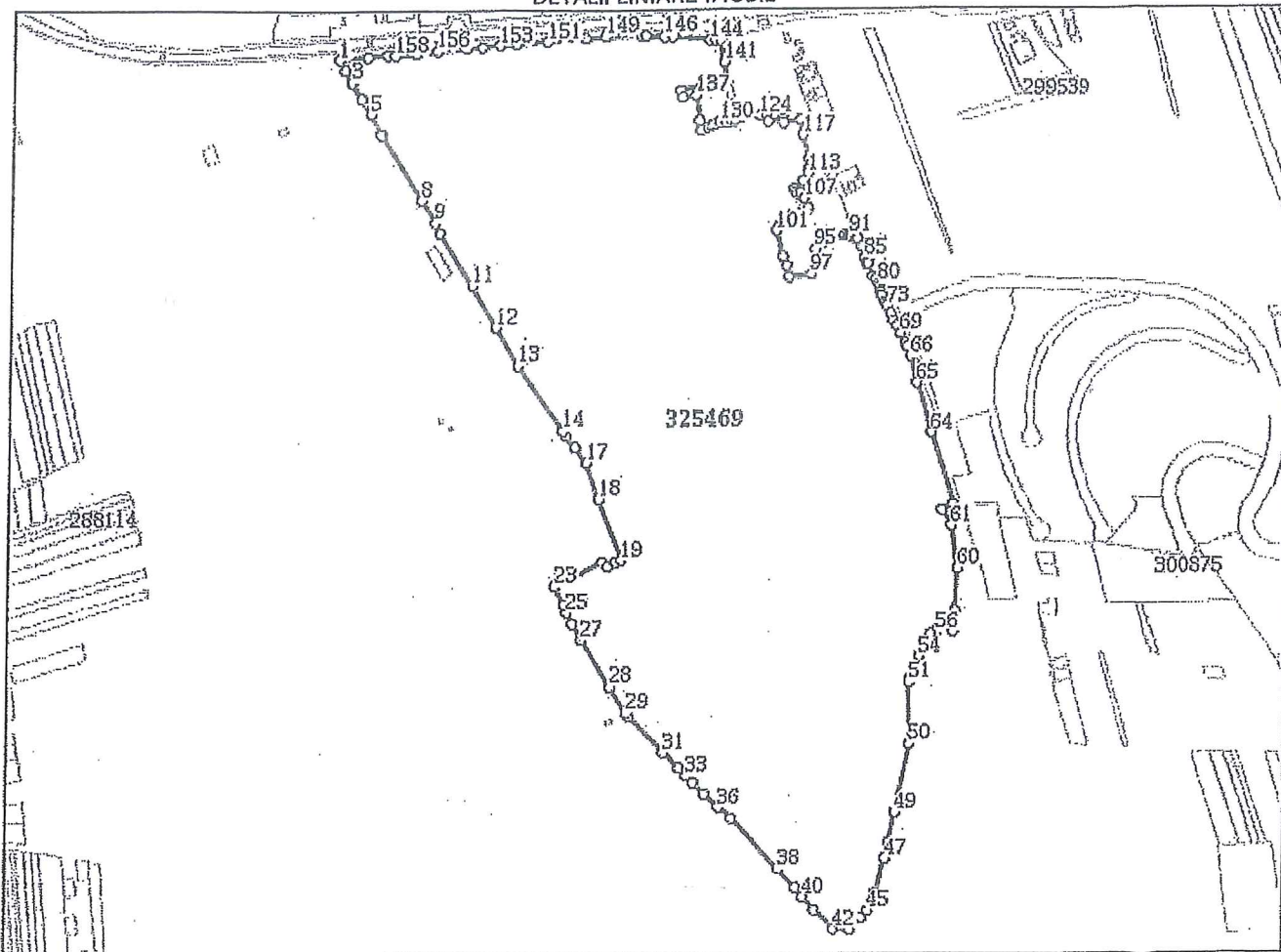
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
325469	Din acte: 671.324 Masurata: 690.898	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 671.324 Masurata: 690.898	-	-	-	Imobil împrejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	18.444	2	3	21.183	3	4	30.454
4	5	27.059	5	6	36.3	6	7	2.585
7	8	117.681	8	9	41.498	9	10	17.509
10	11	97.226	11	12	74.954	12	13	69.536

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	124.895	14	15	9.057	15	16	23.578
16	17	30.371	17	18	60.767	18	19	100.149
19	20	10.371	20	21	14.898	21	22	10.066
22	23	83.681	23	24	31.613	24	25	12.72
25	26	19.877	26	27	29.692	27	28	85.778
28	29	48.84	29	30	7.462	30	31	76.867
31	32	34.909	32	33	17.205	33	34	15.006
34	35	25.215	35	36	30.294	36	37	27.417
37	38	109.927	38	39	40.77	39	40	19.306
40	41	26.733	41	42	44.434	42	43	25.097
43	44	24.086	44	45	16.556	45	46	30.654
46	47	54.44	47	48	24.708	48	49	47.348
49	50	110.485	50	51	94.85	51	52	3.193
52	53	18.399	53	54	22.455	54	55	38.45
55	56	8.423	56	57	4.811	57	58	24.633
58	59	31.638	59	60	65.939	60	61	66.506
61	62	29.042	62	63	20.18	63	64	117.212
64	65	80.882	65	66	42.415	66	67	14.628
67	68	6.519	68	69	17.261	69	70	13.813
70	71	9.411	71	72	11.648	72	73	13.023
73	74	4.466	74	75	4.077	75	76	9.996
76	77	4.361	77	78	3.483	78	79	5.943
79	80	5.534	80	81	9.333	81	82	5.733
82	83	21.769	83	84	2.35	84	85	7.593
85	86	2.367	86	87	16.666	87	88	14.476
88	89	2.421	89	90	8.364	90	91	4.482
91	92	2.525	92	93	5.524	93	94	30.385
94	95	21.991	95	96	31.188	96	97	13.967
97	98	36.951	98	99	17.272	99	100	15.427
100	101	41.298	101	102	4.796	102	103	26.964
103	104	8.848	104	105	7.22	105	106	16.611
106	107	17.803	107	108	10.182	108	109	5.604
109	110	5.376	110	111	5.024	111	112	20.678
112	113	13.723	113	114	5.797	114	115	6.176
115	116	11.06	116	117	38.123	117	118	23.399
118	119	0.259	119	120	27.311	120	121	5.167
121	122	24.684	122	123	12.904	123	124	11.463
124	125	29.909	125	126	9.49	126	127	2.529
127	128	4.269	128	129	9.007	129	130	10.113
130	131	7.359	131	132	5.242	132	133	6.491
133	134	10.634	134	135	0.972	135	136	14.065
136	137	39.95	137	138	21.942	138	139	11.151
139	140	74.309	140	141	30.007	141	142	34.04
142	143	6.768	143	144	10.028	144	145	58.154
145	146	12.462	146	147	29.495	147	148	7.462
148	149	54.825	149	150	32.557	150	151	59.498
151	152	49.574	152	153	27.189	153	154	29.366
154	155	24.603	155	156	48.24	156	157	33.2
157	158	32.726	158	159	11.365	159	160	32.411
160	1	42.874						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 mm milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 mm milimetru.

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

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

Data și ora generării,

03/09/2019, 08:53



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

Nr. cerere	166485
Zlue	03
Luna	09
Anul	2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 284560 Cluj-Napoca



100072850756

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Mos Ion Roata, Nr. 18, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	284560	Din acte: 17.145 Masurata: 11.249	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
140783 / 08/12/2011	
Act Normativ nr. 812, din 15/07/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI (inscris sub semnatura privata nr. 292/06-09-2011 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE PRIN UNITATEA 02444 ; act normativ nr. 1705/29-11-2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act administrativ nr. A500/18-06-1983 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE; act administrativ nr. 1045764/01-11-2011 emis de ANCP);	
B1	A1 / B.2
1) STATUL ROMÂN, in administrarea 3) MINISTERULUI APARARII NATIONALE	

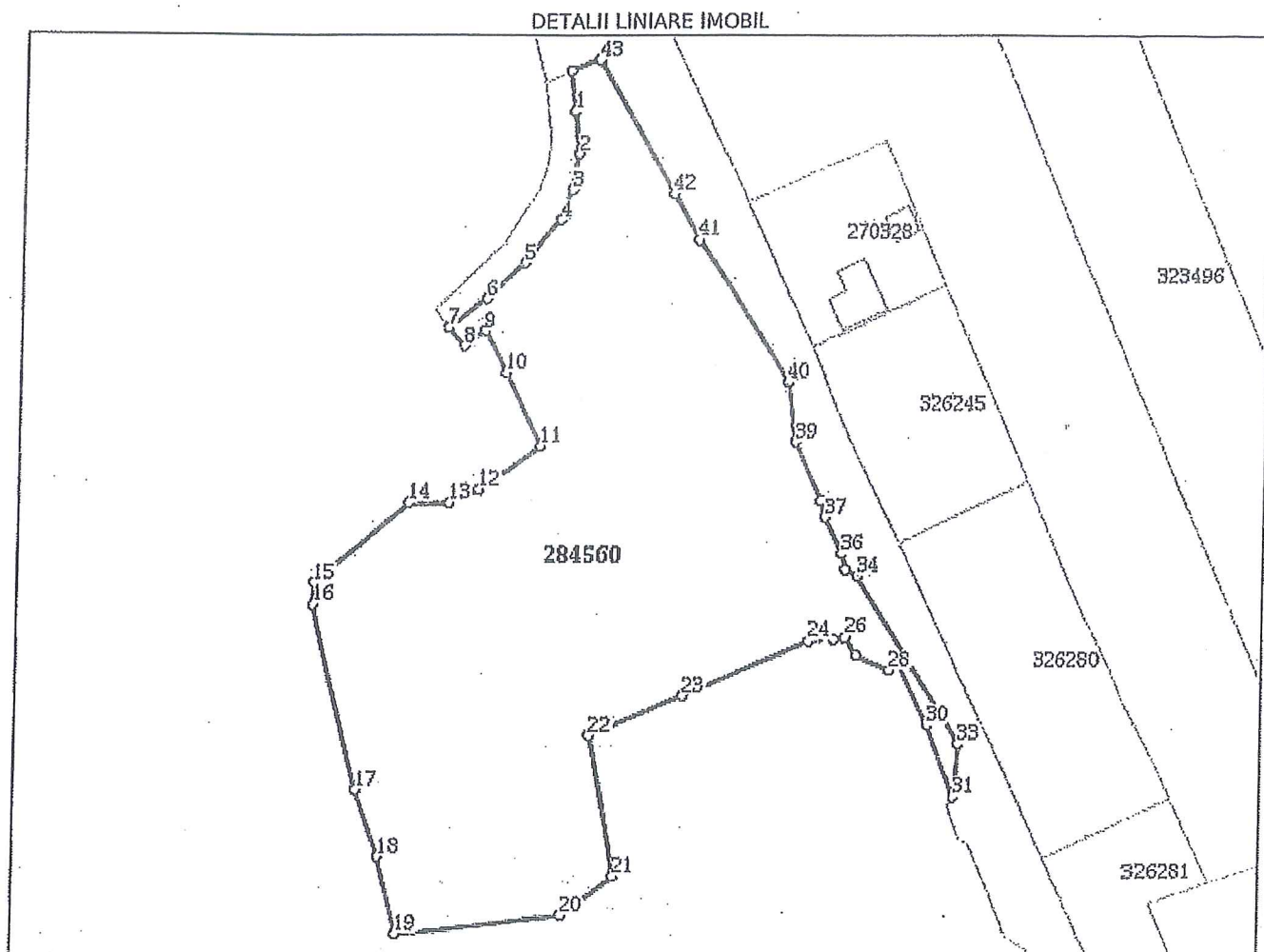
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
284560	Din acte: 17.145 Masurata: 11.249	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	11.249	-	-	-	Teren cu destinație specială, număr imobil din Inventar MAPN: 3072 Someșeni

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	9.19	2	3	7.815	3	4	6.875
4	5	12.144	5	6	11.495	6	7	10.54
7	8	5.376	8	9	5.604	9	10	10.182
10	11	17.803	11	12	16.611	12	13	7.22
13	14	8.848	14	15	26.964	15	16	4.796
16	17	41.298	17	18	15.427	18	19	17.272

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	36.951	20	21	13.967	21	22	31.188
22	23	21.991	23	24	30.385	24	25	5.524
25	26	2.525	26	27	4.482	27	28	8.364
28	29	2.421	29	30	14.476	30	31	16.666
31	32	1.225	32	33	10.372	33	34	43.053
34	35	3.039	35	36	3.522	36	37	8.741
37	38	3.714	38	39	13.953	39	40	13.02
40	41	36.98	41	42	11.369	42	43	33.571
43	44	6.503	44	1	8.959			

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

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	162729	28-08-2019	06-09-2019	Intabulare sau inscriere provizorie

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

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

Data și ora generării,

03/09/2019, 08:53

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil:

Imobilul este situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca.

2. Tipul lucrării:

Planul de situatie s-a intocmit in vederea identificarii imobilelor aflate in domeniul public si privat ce se suprapun peste amplasamentului lucrarii de investitie " Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele, km 0+264 – km 0+915.089 si intocmirii documentatiilor cadastrale aferente ".

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

In faza studiului de fezabilitate s-a stabilit zona afectata de lucrarile de modernizare a strazii. Pentru modernizarea strazii este necesara supralargirea ei pe anumite tronsoane.

Supralargirea strazii implica exproprierea, in baza Legii 255/2010, a portiunilor din imobile ce se suprapun peste amplasamentul lucrarii de investitie.

Conform Legii 255/2010 exproprierea pentru cauze de utilitate publica comporta mai multe etape.

Primaria mun. Cluj Napoca a parcurs prima etapa, si anume in baza studiului de fezabilitate s-au aprobat indicatorii tehnico-economici ai lucrării de interes.

In vederea indeplinirii celei de-a doua etape cea de consemnare a sumei individuale aferente, reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afisarea listei proprietarilor imobilelor este nevoie de identificarea imobilelor ce se suprapun peste amplasamentul lucrarii de investitie.

Prezenta documentatie se incadreaza in art. 261 si 262 lit.c) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul 700/2014 al Directorului General al A.N.C.P.I. (numit in continuare REGULAMENT).

Deoarece suprafata studiata este sub 100 ha, iar scopul acestei documentatii nu este de intocmire a planului de urbanism general sau zonal, conform art. 253 din REGULAMENT, nu a fost nevoie de solicitarea avizului de incepere a lucrarii.

4. Situația juridică a imobilului

Strada Mos Ion Roata are numarul cadastral 335863, este inscrisa in CF 335863 Cluj-Napoca, iar suprafata din cartea funicare este de 14.111mp.

Amplasamentul lucrarii de investitie "Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele, km 0+264 – km 0+915.089 si intocmirii documentatiilor cadastrale aferente " este de 12.015mp.

Din studierea datelor extrase din aplicatia e-Terra a rezultat ca amplasamentul se suprapune peste un numar de 7 imobile aflate in domeniul privat, un imobil aflat in domeniul public de interes local si doua imobile aflate in domeniul public de interes national.

Suprafata totala a terenului ce va fi expropriat este de 12.015mp.

S-au intocmit liste separate pentru imobilele din domeniul public si domeniul privat, liste ce s-au atasat prezentei documentatii.

Documentatia fiind intocmita pentru Primaria mun. Cluj-Napoca, in scopul amenajarii teritoriului, se va inregistra in aplicatia e-Terra in regim de urgenta, fiind scutita de achitarea tarifului aferent, conform art. 8 alin b.) din Ordinul nr. 16/2019 al Directorului General al A.N.C.P.I..

Lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere pentru obiectul de investitii
 " Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele, km 0+264 – km 0+915.089 si intocmirii
 documentatiilor cadastrale aferente"

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ – teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata de expropriat (mp)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Cluj-Napoca	STETCO ILEANA	A	326245	326245	31
2	2	Cluj-Napoca	GAZDAC FELICIA RODICA	A	326280	326280	3
3	3	Cluj-Napoca	SC CHESTER GROUP INVEST SRL	A	300879	300879	768
4	4	Cluj-Napoca	BRICA STEFAN	A	300866	300866	113
5	5	Cluj-Napoca	SZABO STEFAN SZABO KATALIN	A	465/1/3/2	265465	1327
6	6	Cluj-Napoca	BRICA STEFAN	A	300867	300867	520
7	7	Cluj-Napoca	BODOR ECATERINA	A	323387	323387	1078
8	8	Cluj-Napoca	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	Dr	335863	335863	6165
9	9	Cluj-Napoca	STATUL ROMAN MINISTERUL APARARII NATIONALE	Cc	325469	325469	1127
10	10	Cluj-Napoca	STATUL ROMAN MINISTERUL APARARII NATIONALE	Cc	284560	284560	883
TOTAL GENERAL (mp)							12015

Intocmit

S.C. ACAD TOP STUDIO S.R.L.

Lista imobilelor aflate in domeniul privat care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii
 " Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele, km 0+264 – km 0+915.089 si intocmirii
 documentatiilor cadastrale aferente"

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativă – teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral / Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata de expropriat (mp)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Cluj-Napoca	STETCO ILEANA	A	326245	326245	31
2	2	Cluj-Napoca	GAZDAC FELICIA RODICA	A	326280	326280	3
3	3	Cluj-Napoca	SC CHESTER GROUP INVEST SRL	A	300879	300879	768
4	4	Cluj-Napoca	BRICA STEFAN	A	300866	300866	113
5	5	Cluj-Napoca	SZABO STEFAN SZABO KATALIN	A	465/1/3/2	265465	1327
6	6	Cluj-Napoca	BRICA STEFAN	A	300867	300867	520
7	7	Cluj-Napoca	BODOR ECATERINA	A	323387	323387	1078
TOTAL GENERAL (mp)							3840

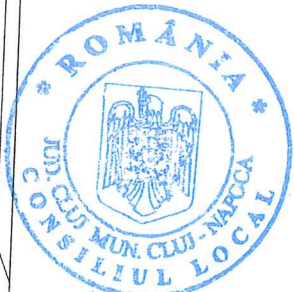
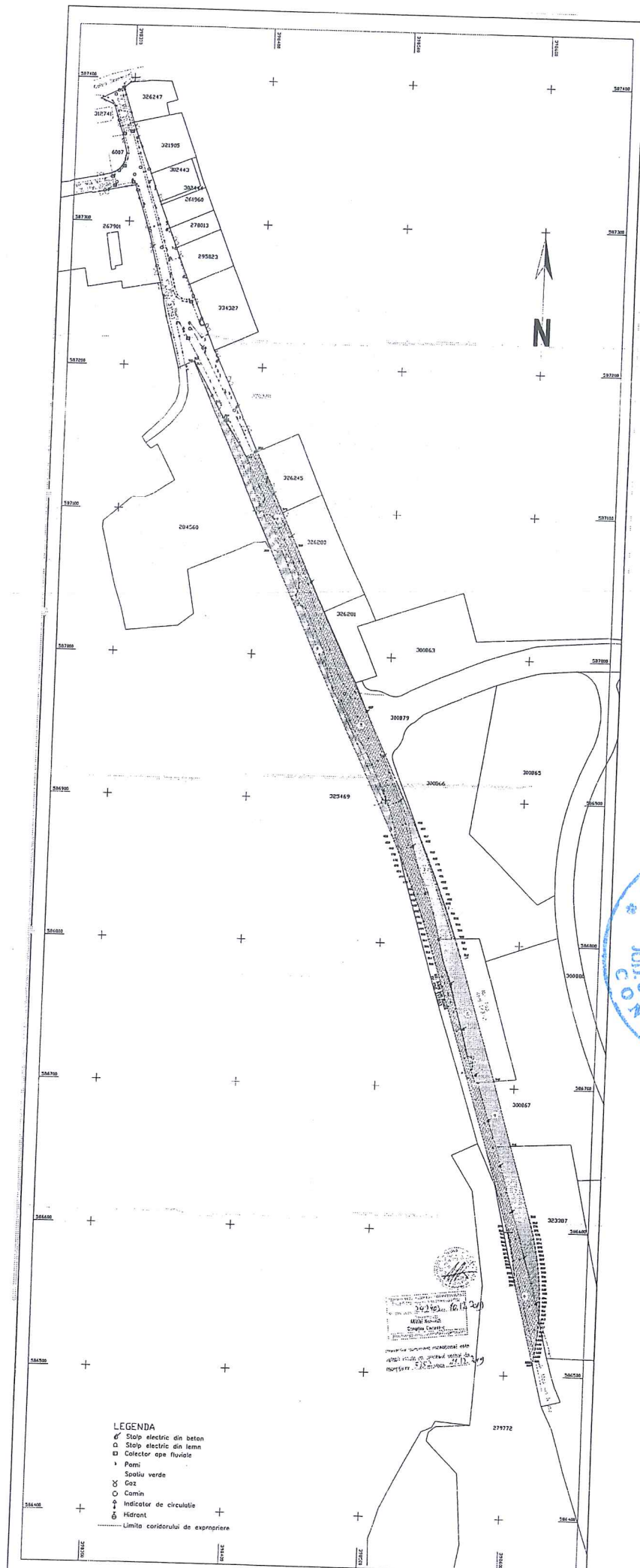
Intocmit
 S.C. ACAD TOP STUDIO S.R.L.

Lista imobilelor aflate in domeniul public care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii
 " Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele, km 0+264 – km 0+915.089 si intocmirii
 documentatiilor cadastrale aferente"

Nr. Crt.	Nr. din planul anexa	Unitatea administrativ – teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.Cadastral / Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata de expropriat (mp)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	8	Cluj-Napoca	Municipiul CLUJ-NAPOCA	Dr	335863	335863	6165
2	9	Cluj-Napoca	STATUL ROMAN MINISTERUL APARARII NATIONALE	Cc	325469	325469	1127
3	10	Cluj-Napoca	STATUL ROMAN MINISTERUL APARARII NATIONALE	Cc	284560	284560	883
TOTAL GENERAL (mp)							8175

Intocmit,
 S.C. ACAD TOP STUDIO S.R.L.





- LEGENDA**
- Stulp electric din beton
 - Stulp electric din lemn
 - Colector ape fluviale
 - Pomi
 - Spatiu verde
 - ⊗ Gaz
 - Camin
 - ⊕ Indicator de circulatie
 - ⊕ Hidrant
 - Limita coridorului de expropriere

S.C. ACAD TOP STUDIO S.R.L.		Beneficiar: Municipiul Cluj-Napoca		Faza nr. 1	
Proiectant: [Signature]		Scara: 1:500		PLAN DE SITUATIE	
Verificator: [Signature]		Data: 2019/06/20		22, Mica Ion Flores	
Verificator: [Signature]		Data: 2019/06/20		Mun. Cluj Napoca	

Lista imobilelor aflate in domeniul privat care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii
 " Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele, km 0+264 – km 0+915.089 si intocmirii
 documentatiilor cadastrale aferente"

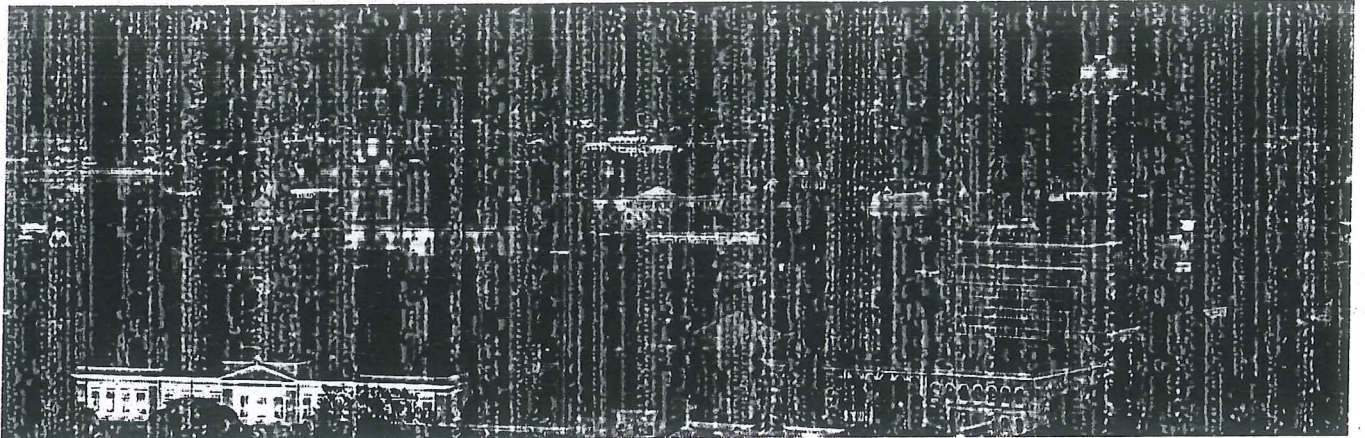
Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativă – teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral / Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata de expropriat (mp)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Cluj-Napoca	STETCO ILEANA	A	326245	326245	31
2	2	Cluj-Napoca	GAZDAC FELICIA RODICA	A	326280	326280	3
3	3	Cluj-Napoca	SC CHESTER GROUP INVEST SRL	A	300879	300879	768
4	4	Cluj-Napoca	BRICA STEFAN	A	300866	300866	113
5	5	Cluj-Napoca	SZABO STEFAN SZABO KATALIN	A	465/1/3/2	265465	1327
6	6	Cluj-Napoca	BRICA STEFAN	A	300867	300867	520
7	7	Cluj-Napoca	BODOR ECATERINA	A	323387	323387	1078
TOTAL GENERAL (mp)							3840

Intocmit
 S.C. ACAD TOP STUDIO S.R.L.




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

Membru Corporativ
 **ANEVAR**[®]
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Autorizația nr.0575



RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII SPECIALE (DE DESPĂGUBIRE), CONFORM LEGII 255/2010, A TERENURILOR CE VOR FI EXPROPRIATE ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE: * Modernizare tronson str.Moș Ion Roată și extindere canalizare pluvială *.

BENEFICIAR:

Mun.Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str.Moșilor nr.3.



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.

DECEMBRIE 2019

EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	TEREN NECESAR A FI EXPROPRIAT
<u>TIPUL PROPRIETĂȚII:</u>	PROPRIETATE IMOBILIARĂ .
<u>PROPRIETAR:</u>	CONFORM TABELELOR ANEXATE LA RAPORT.
<u>BENEFICIAR :</u>	Mun.Cluj-Napoca.
<u>AMPLASAMENT:</u>	Mun.Cluj-Napoca
<u>DATA EVĂLUĂRII:</u>	11.12.2019
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EURO = 4,778 LEI
<u>DREPTUL EVALUAT:</u>	<u>DREPTUL DE PROPRIETATE</u>
<u>SCOPUL EVĂLUĂRII:</u>	<i>Estimarea valorii speciale (de despăgubire), în temeiul Legii 255/2010, a terenurilor afectate de executia lucrării de utilitate publică: „Modernizare tronson str.Moș Ion Roată și extindere canalizare pluvială “.</i>

Localitate	Nr.Imobile	Suprafața (mp)	Valoarea de despăgubire (lei)
Cluj-Napoca	7	3.840	1.812.480
Total		3.840	1.812.480

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 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.

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.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

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. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
7. În elaborarea raportului de evaluare am avut în vedere prevederile art.5 alin.1 și art.11 alin 7,8 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, de cursul de schimb valutar, de prețurile de ofertare/vânzare a unor bunuri identice/similare, dar și starea reală a bunurilor evaluate la data inspecției efectuată în teren.
8. 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-ul.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat în conformitate cu *SEV-400* Verificarea evaluărilor**. La data elaborării acestui raport evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă a ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesională.

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.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

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, e-mail: valentinostiadal@gmail.com.

ING. OSTIADAL VALENTIN.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.18563.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

CUPRINS.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
CAPITOLUL.1 – INTRODUCERE.....	7
1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.....	7
1.2. Obiectul și scopul evaluării.....	7
1.3. Beneficiarul și clientul lucrării.....	7
1.4. Bazele evaluării.....	8
1.5. Dreptul evaluat.....	9
1.6. Data evaluării.....	10
1.7. Data inspecției.....	10
1.8. Surse de informare.....	10
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	11
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	13
CAPITOLUL.2 – PREZENTAREA DATELOR.....	14
CAPITOLUL.3 – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	18
CAPITOLUL.4 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	19
4.1. Definiția pieței.....	19
CAPITOLUL.5 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	20
5.2. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe.....	25
CAPITOLUL.6 – ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARULUI/PROPRIETARILOR	27
CAPITOLUL.7 - OPINIE ASUPRA VALORII; CONCLUZII.....	29
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE	30

CAPITOLUL.1 – INTRODUCERE

1.1. 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 / 2019

Adresa: București, strada Calea Grivitei 198, Bl.C, sc.A, ap.13, tel. 0747.276.766,

e-mail: valentinostiadal@gmail.com.

1.2. Obiectul și scopul evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie terenul proprietate privată, necesar a fi expropriat pentru execuția lucrării de utilitate publică: „Modernizare tronson str.Moș Ion Roată și extindere canalizare pluvială”.

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii speciale (valorii de despăgubire) a terenului necesar a fi expropriat, conform legii 255/2010, pentru execuția lucrării de utilitate publică: „Modernizare tronson str.Moș Ion Roată și extindere canalizare pluvială”.

1.3. Beneficiarul și clientul lucrării.

Beneficiarul lucrării:

Mun.Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str.Moșilor nr.3.

Raportul de evaluare rezultat este destinat spre folosința exclusivă a beneficiarului.

Clientul lucrării:

Mun.Cluj-Napoca.

Având în vedere cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor și Codul Deontologic, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de clientul și destinatarul lucrării.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

1.4. Bazele evaluării.

Baza teoretică

Baza de evaluare folosită în prezentul Raport de evaluare o reprezintă "Valoarea specială (de despăgubire)" estimată conform prevederilor Legii 33/1994 și Legii 255/2010.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, sev 100- Cadrul general pgf.43, definiția "Valorii speciale" (în cazul nostru *valorii de despăgubire*) este:

"Valoarea specială" este o suma care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

"Valoarea specială", poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător, decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ.

Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al *valorii speciale*, deoarece se presupune că există un cumpărător hotărât și nu un anumit cumpărător hotărât.

"Valoarea de piață" este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fara constrângere." (Cf. SEV 100-Cadrul general, pgf.29)

Cumpărătorul special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are 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 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 nr.33/1994 art. 26, alin.2 prevede ca „ *La calcularea cuantumului despăgubirilor expertii, precum și instanțele vor ține seama de prețul cu care*



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

se vând, în mod obișnuit, imobile de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului său, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de acestia”

Evaluatorului i se cere să ignore utilizarea agricolă curentă, indicând o altă valoare decât valoarea de piață, o valoare specială, diferită de valoarea de piață.

Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al **valorii speciale**, deoarece se presupune că în orice moment există *un cumparator hotărât* și nu *un anumit cumparator hotărât*.

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare nu includ TVA.

Baza legală

- Legea nr. 33/27.05.1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

- HGR 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.

- Standardele de Evaluare a Bunurilor.

1.5. 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.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având obținerea 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”

1.6.Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat analizele și calculele efectuate de evaluator, dar și informațiile obținute din presa și publicațiile de specialitate privind nivelul prețurilor de tranzacționare, la data întocmirii raportului, 11.12.2019, pe piața liberă, a unor proprietăți similare. Curs valutar de 1Euro =4,778 Lei.

1.7.Data inspecției.

Proprietățile evaluate au fost inspectate de evaluator perioada 08-09 Decembrie 2019 . Evaluarea a fost realizată în perioada 10.12.2019-13.12.2019.

1.8.Surse de informare.

- Informații privind situația juridică a proprietății, puse la dispoziție de către clientul lucrării.
- Inspecția proprietății.
- Informații de pe piața imobiliară locală:
- H.G.R nr.1546/ 23.09.2004 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.
- Legea nr. 33/27.05.1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

- HGR 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.
- STUDIU DE PIAȚĂ – Fond Imobiliar Județul Cluj. Camera notarilor publici Cluj - 2019
- Reviste și publicații de specialitate.
- Metodologia elaborării studiilor pedologice, vol I,II,III, Bucuresti,1987.
- Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată.
- Site-urile: www.imobiliare.ro ; www.olx.ro ; www.multecase.ro.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale.

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează, opinia evaluatorului este exprimata în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut 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);
- Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului extrasele de carte funciară ci tabele avizate de către reprezentantul UAT-ului în condițiile prevăzute de Legea nr.255 / 2010
- 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 graphic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate
- Evaluatorul nu are cunostință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care sa afecteze proprietatea/proprietățile evaluate;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății/proprietăților.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

- 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 piață pentru proprietatea descrisă 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.

Ipoteze speciale

- Nu s-au identificat ipoteze speciale.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

1.10. Restricții 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.



CAPITOLUL.2 – PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Descrierea investiției

Modernizarea sectorului de drum de pe strada Moș Ion Roată, reprezintă o prioritate a Municipiului Cluj-Napoca, întrucât strada face legătura între Str.Calea Someșeni și viitorul cimitir al orașului, Cimitir care se construiește în capatul Sud-Vestic al acestei străzi.

Obiectivele propuse prin realizarea acestui proiect sunt:

- Îmbunătățirea calității vieții în comunitate
- Modernizarea căilor de acces înspre cimitirul de pe strada Moș Ion Roată
- Implementarea strategiei de dezvoltare locală aprobată prin H.C.L. nr.493/2014 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, place se trasează liniile directoare de dezvoltare și amenajare urbanistică pentru următorii 10-15 ani.

Oportunitatea investiției presupune:

1.Asigurarea accesului (auto și pietonal) spre viitorul cimitir al municipiului Cluj-Napoca de pe strada Moș Ion Roată.

2. Extinderea părții carosabile.

Scopul Major al obiectivului de investiții este modernizarea străzii Moș Ion Roată în vederea asigurării unei circulații optime pentru toți participanții la trafic, spre și dinspre cimitirul proiectat la capătul sud-vestic la străzii Moș Ion Roată.

Modernizarea tronsonului de drum cuprins între punctul A, identificat cu coordonatele cadastrale X=398338.228 și Y=587234.3876 și tronsonul de drum Autorizat din cadrul cimitirului, poziționat pe strada Moș Ion Roată. Lungimea tronsonului modernizat va fi de aproximativ 765m. Lungimea rețelei de canalizare pluvială care se extinde este de aproximativ 900m.



2.2. Prezentarea situației actuale

În prezent, capătul nordic al străzii Moș Ion Roată este modernizat, dar din punctul cu coordonatele X=398338.228, Y=587234.3876 înspre capătul Sud-Vestic strada Moș Ion Roată nu respectă profilul prevăzut în PUG.

Pe sectorul de stradă propus pentru modernizare, drumul este din pământ, cu lățimea de 4.00m, având destinația de drum de exploatare agricolă.

Pe tronsonul nemodernizat, nu există iluminat public, trotuare, canalizare pluvială, mobilier urban sau alte dotări minime necesare unei străzi urbane.

În prezent sunt în desfășurare lucrările de construire a noului cimitir care va avea amplasamentul în capătul sud-vestic al străzii Moș Ion Roată, lucrare propusă a se finaliza în Martie 2020.

1.3. Descrierea proprietății imobiliare

Suprafețele de teren ce fac obiectul evaluării au numerele de carte funciară și cadastral prevăzute în tabel și se afla situate pe teritoriul administrativ al Mun.Cluj Napoca din jud.Cluj.

Terenurile s-au diferențiat, în timp, prin termeni care încearcă să arate fie destinația lor, de teren agricol, pădure, drum, construcții, ape, etc., fie prin modul de folosință, respectiv pe sectoare de activitate, după criteriile economice. O astfel de clasificare a terenurilor, împreună cu codificarea lor, suprimă descrierea cerută de cadastru și facilitează identificarea acestora în sistemul informațional adoptat.

În prezent, se destind cinci categorii de terenuri, fiecare cu o sferă largă, în care sunt incluse mai multe categorii de folosință. Aceeași categorie de folosință se poate regăsi în două sau mai multe categorii de terenuri.

Categoria de folosință este o caracteristică a terenurilor definită de utilizarea lor concretă. Acest atribut al parcelei, individualizat printr-un cod, servește implicit nevoilor cadastrului general, asigurând o înregistrare ordonată a tuturor suprafețelor, contribuind la întocmirea cărții funciare, inclusiv la evaluarea terenurilor. Ca noțiune fundamentală a cadastrului, ea nu mai este partajată, însă categoriile de folosință se împart uneori și în subcategorii, necesare la stabilirea măsurilor agrotehnice.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

Efectiv, categoriile de folosință au apărut și s-au diversificat în decursul timpului în funcție de cerințele oamenilor. Dacă pământul nu a fost folosit inițial ca pășune, s-a trecut ulterior la cultivarea terenurilor cu mâl adus de ape, constituind astfel o categorie de folosință aparte arabilul, cu timpul, pe baza unor cereri tot mai variate, agricultura a început să producă pentru piață, iar în cadrul terenurilor au apărut noi subdiviziuni Vii, Livezi, diverse culturi etc.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

Destinații terenuri

Nr. crt.	Destinația terenului	Simbol (cod)
1	Terenuri cu destinație agricolă	TDA
2	Terenuri cu destinație forestieră	TDF
3	Terenuri aflate permanent sub ape	TDH
4	Terenuri din intravilan	TDI
5	Terenuri cu destinație specială	TDS

Categoriile de folosință terenuri

Nr. crt.	Categoria de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)	5	Vii	vii	V		
1	Terenuri cu construcții	construcții	C	6	Livezi	vii nobile	VN		
		curți și construcții	CC			vii hibride	VH		
		diguri	CD			plantații hamei	VHA		
		cariere	CA			pepiniere viticole	P		
		parcuri	CP			livezi clasice	L		
		cimitire	CI			livezi intensive și superintensive	LI		
		terenuri de sport	CS			livezi plantații arbuști	LF		
		piețe și târguri	CT			plantații dud	LD		
		pajiști și stranduri	CPJ			pepiniere pomicele	LP		
		taluzuri pietruite	CTZ			7	Păduri și alte terenuri de vegetație forestieră	păduri	PD
		fășii de frontieră	CFE					perdele de protecție	PDP
		exploatare miniere și petroliere	CMP					tufărișuri și mărăcinișuri	PDT
		alte terenuri cu construcții	CAT					răchitării	PDR
		2	Arabil					arabil propriu-zis	A
pajiști cultivate	AP			ape curgătoare	HR				
grădini de legume	AG			lacuri și bălți naturale	HB				
orezării	AO			lacuri de acumulare	HA				
sere	AS			amenajări piscicole	HP				
solarii și răsădnițe	ASO			ape cu stuf	HS				
căpșunării	AC			canaluri	HC				
alte culturi perene	AD			marea teritorială	HM				
3	Pășuni	pășuni curate	P	9	Drumuri și căi ferate			autostrăzi	DA
		pășuni împădurite	PP					drumuri naționale	DN
		pășuni cu pomi fructiferi	PL			drumuri județene	DJ		
		pășuni cu tufărișuri și mărăciniș	PT			drumuri comunale	DC		
4	Fânețe	fânețe curate	F			străzi și ulițe	DS		
		fânețe cu pomi fructiferi	FL			drumuri de exploatare (agricole, silvice, petroliere, industriale etc.)	DE		
		fânețe împădurite	FPF			drumuri și poteci turistice	DT		
		fânețe cu tufărișuri și mărăciniș	T			căi ferate	DF		
10	Terenuri neproductive	nisipuri zburătoare	NN						
		bolovănișuri, stâncării, pietrișuri	NB						
		râpe, ravene, torenți	NR						
		sărături cu crustă	NS						
		mocirle și smârcuri	NM						
		gropi imprumut, deponii	NG						
		halde	NH						



CAPITOLUL.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 (autostradă, modernizare DN..) sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp 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, din teren agricol în teren constructibil, 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.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

Pentru stabilirea tipului de teren am folosit clasificarea stabilită de Legea 18/1991, art.2 care le împarte în: terenuri cu destinație agricolă, terenuri cu destinație forestieră, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri intravilane și terenuri cu destinații speciale.

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.

Ținând seama de starea de funcționalitate a proprietății evaluate, dar și de amplasamentul acesteia, cea mai buna alternativă analizată, posibilă și fezabilă este cea de teren destinat realizării lucrării de utilitate publică: „Modernizare tronson str.Moș Ion Roată și extindere canalizare pluvială ”.

CAPITOLUL.4 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.

4.1. Definirea pieței.

Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților.

CAPITOLUL.5 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.

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 modernizarea străzii Moș Ion Roată care va face legătura cu viitorul cimitir, sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp, de multe ori schimbând chiar utilizarea de bază, de exemplu din teren agricol în teren constructibil, în final rezultând o creștere a prețului terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, cu deschidere la centură, autostradă, etc.

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.

- Pentru estimarea "Valorii speciale" (valorii de despăgubire) a suprafețelor de teren, a fost utilizată Metoda comparației directe.

Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspecției și pentru categoria de folosință – conform listei vizate de primărie – a imobilului 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.

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date 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.

➤ Metoda extracției

Extracția este o variantă a metodei alocării terenurilor în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin costul de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății, de precizia cu care se estimează deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

➤ Metoda alocării

Terenurile libere din localitățile urbane cu o dezvoltare imobiliară intensă pot fi atât de rare, încât valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparația directă. Vânzările de terenuri libere din zonele rurale pot fi foarte rare și prin urmare datele comparabile pot să nu fie adecvate.

Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții mai noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță.

Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

➤ Metoda reziduală a terenului

Poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământului, capitalului, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

Metoda poate fi folosită atunci când

- Valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie.
- Venitul net din exploatare anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat.
- Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului.

Metoda reziduală poate fi folosită în cazul în care vânzările de proprietăți comparabile lipsesc, ca verificare a rezultatelor obținute prin aplicarea metodei directe sau în verificarea fezabilității financiare și a utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.



➤ Metoda capitalizării rentei funciare

În esență, metoda presupune că proprietarul își arendează pământul, iar în acest caz arenda încasată pe hectar reprezintă renta funciară (renta solului). Renta funciară este venitul obținut de dreptul de proprietate asupra unui teren agricol.

Pornește de la următoarele premise:

- există o singură piață pe care poate fi vândută producția agricolă;
- întreaga producție agricolă este direcționată spre această piață;
- pământul este omogen din punct de vedere al fertilității;
- pentru simplificare, se consideră că se cultivă o singură cultură – grâu.

Diferența dintre venituri și costuri reprezintă, în sens tehnic, renta și devine rentă în sens economic atunci când este plătită proprietarului funciar. Să presupunem că nu se plătește renta. Un fermier observă că diferența dintre venituri și costuri depinde de plasarea terenului în raport cu piața de desfacere: astfel, această diferență crește pe măsură ce distanța față de piață scade. În consecință, renta plătită de el va fi proporțională cu această diferență: cu cât diferența va fi mai mare, cu atât renta va fi mai mare.

Competiția dintre fermieri pentru terenurile cele mai bine plasate face ca profitul suplimentar al fermierilor care cultivă terenuri mai apropiate de piață să fie preluat de către proprietar sub formă de rentă (așa cum am arătat mai sus, renta este direct proporțională cu diferența dintre venituri și costuri și invers proporțională cu distanța față de piața de desfacere). Astfel, fermierului îi revine doar profitul normal, care poate fi considerat o formă de plată a muncii.

Renta funciară apare ca fiind rezultatul unei duble condiționări:

- pe de-o parte depinde de situarea terenului în raport cu piața de desfacere;
- pe de altă parte, depinde de cerere, respectiv de pret;



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

Competiția face ca profiturile suplimentare (supraprofiturile) să fie încasate de proprietarii funciari sub formă de rentă și, în același timp, ca fiecare fermier să obțină profit normal indiferent de plasarea terenului său, astfel încât să fie motivat să producă.

Din punct de vedere teoretic, fermierului îi este indiferent unde se află terenul său, cu condiția, ca mărimea rentei funciare să nu depășească diferența dintre venituri și costuri.

Indiferent de ajustarea mărimii rentei funciare de către proprietari, în raport cu prețul de desfacere, aceasta va trebui să-i asigure fermierului profitul normal.

În același timp, pe piața bunurilor se stabilește prețul de echilibru, în mod simultan sau iterativ. Acesta corespunde unei oferte care egalează cererea, ofertă care corespunde acelei suprafețe de teren care asigură satisfacerea cererii. Oferta de teren este influențată deci de mărimea rentei și de cererea de produse agricole.

Sintetizând, putem concluziona că:

- pentru fiecare utilizator potențial de teren există un set de rente oferite astfel încât utilizatorului îi este indiferentă situația de-a lungul oricăreia dintre aceste funcții;

- prețul de echilibru (renta de echilibru) pentru un anumit teren este găsit prin compararea ofertelor de rentă ale potențialilor utilizatori, ulterior alegându-se cea mai bună dintre acestea;

- cantitatea de pământ de echilibru este determinată prin selectarea ofertelor de rentă corespunzătoare fiecărui utilizator.

Pretul pământului reflectă raritatea acestuia, calitatea, precum și cheltuielile aferente întreținerii și exploatarei sale (inclusiv impozite și taxe).

Din punctul de vedere al unui economist, activitatea agricolă se deosebește de alte activități prin aceea că principala resursă utilizată – solul – nu este perfect reproductibilă: un element fundamental al procesului de producție nu poate fi creat de om, consecința fiind aceea că, în mare parte, condițiile de producție sunt impuse de către natură. În



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

termeni economici, aceasta înseamnă că, în cazul resurselor naturale, curba ofertei este relativ rigidă la variațiile prețului.

5.2. Estimarea valorii terenului prin 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, condițiile pieței, localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zona 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 ajutărilor 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 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 statistica, 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, am utilizat analiza comparațiilor relative.



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

Etapele 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 (ajustare);
- Analiza datelor și stabilirea unei valori;

Concluzie:

Pentru terenurile aflate în Mun.Cluj-Napoca care fac obiectul prezentului raport, valoarea de piață recomandată de evaluator prin metoda comparațiilor de piață este de: $86 \text{ Euro/mp} \times 4.778 = 411 \text{ Lei/mp}$.

Grila de calcul, explicațiile ajustărilor și comparabilele se regăsesc în Anexele 2 și 3.



CAPITOLUL.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 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 legatură 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
 - d) chiriile pentru ocuparea terenului și/sau a clădirilor
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
 - c) Altele
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 determinată
4. Altele specifice și/sau neprevăzute:
 - a) Divizarea parcelei (lotului de teren)



EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI) ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

- b) Mărirea distanței până la parcela rămasă
- c) Drumuri secundare necesare
- d) Schimbarea destinației terenului rămas (sau interdicția de a construi pe acesta)
- e) Perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până la data achitării despăgubirii)
- f) Taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație
- g) Restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului

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

Pentru terenurile aflate in Mun.Cluj-Napoca care fac obiectul prezentului raport, valoarea de despăgubire recomandată de evaluator prin metoda comparațiilor de piață este de: 98.8 Euro/mp x 4.778 = 472 Lei/mp.



CAPITOLUL.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 cea mai apropiată de valoarea existentă în Grilele notarilor publici din jud. Cluj, conform prevederilor art.5 alin.(1) și art. 11 alin.(8) din Legea 255/2010 obținute au fost sintetizate și consemnate 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 valoarea terenului evaluat pe care trebuie să o ia în considerare beneficiarul lucrării - **Compania Națională de Administrarea a Infrastructurii Rutiere SA - în vederea acordării de despăgubiri să pornească de la valorile prezentate în : "Lista cuprinzând imobilele care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică : „Modernizare tronson str.Moș Ion Roată și extindere canalizare pluvială”.***

În elaborarea raportului de evaluare prevăzut la art.5 din Legea 255/2010 și art.11 alin.(8) evaluatorul a fost obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

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

ING. OSTIADAL VALENTIN.

MondEv Real Estate SRL



ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN
EVALUARE

- I. Listă cuprinzând imobilele care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică: „*Modernizare tronson str.Moș Ion Roată și extindere canalizare pluvială*”, proprietarii sau detinatorii acestora, precum și sumele aferente despagubirilor – Mun.Cluj-Napoca (Anexa nr.1).
- II. Fișa de evaluare prin metoda comparațiilor de piață a terenurilor (Anexa nr.2).
- III. Comparabile utilizate în calculul prețului terenurilor afectate. (Anexa nr.3).
- IV. Extrase din grilele notariale. (Anexa nr.4).

Lista imobilelor aflate in domeniul privat care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitie " Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata si extindere retele, km 0+264 – km 0+915.089 si intocmirii documentatiilor cadastrale aferente"

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ – teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Nr.cadastral / Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata de expropriat (mp)	Valoarea de despagubire a terenului conform Legii nr. 255/2010 (lei)
0	1	2	3	4		5	6	7	8
1	1	Cluj-Napoca	STETCO ILEANA	A	Intravilan	326245	326245	31	14.632
2	2	Cluj-Napoca	GAZDAC FELICIA RODICA	A	Intravilan	326280	326280	3	1.416
3	3	Cluj-Napoca	SC CHESTER GROUP INVEST SRL	A	Intravilan	300879	300879	768	362.496
4	4	Cluj-Napoca	BRICA STEFAN	A	Intravilan	300866	300866	113	53.336
5	5	Cluj-Napoca	SZABO STEFAN	A	Intravilan	465/1/3/2	465/1/3/2	1.327	626.344
6	6	Cluj-Napoca	SZABO KATALIN	A	Intravilan	300867	300867	520	245.440
7	7	Cluj-Napoca	BODOR ECATERINA	A	Intravilan	323387	323387	1.078	508.816
TOTAL GENERAL (mp)								3.840	1.812.480



Abordarea prin piata - determinarea valorii terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		150,001	276,997	90,000
Suprafata- m ²	Diverse suprafete	1,362.00	3,081.00	1,000.00
Pret oferta €/m ²		110	90	90
Ajustare pentru negociere	0%	-12%	-7%	-5%
Valoarea ajustare		-13	-6	-4
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile variat intre 5-15%			
Pret ajustat		97	84	86

Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		96.9	83.6	86.0
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului			

Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		97	84	86
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.			

Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		97	84	86
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			

Conditii de piata	2019	2019	2019	2019
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o			
Pret ajustat		97	84	86

Localizare		Str.Elicei	Str.Tractoristilor	Str. Radu Tudoran
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul, toate proprietatile fiind situate in zone cotate asemanator			

Acces/ Vizibilitate	Bun/ buna	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			

Zonare	Centura	Traian Vuia / Aeroport	Cartier Someseni	Cartier Someseni
Ajustare		-11%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		-11	0	0
Explicatie ajustare	Comparabila nr.1 a fost ajustat negativ deoarece este pozitionata intr-o zona codata superior fata de proprietatea subiect, avand un acces mai bun la aeroport.			

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			



Abordarea prin piata - determinarea valorii terenului

Suprafata	Diverse suprafete	1,362	3,081	1,000
Ajustare		0%	2%	0%
Valoarea ajustare		0.0	2.00	0.00
Explicatie ajustare	Comparabila nr.2 a fost ajustata pozitiv, intrucat suprafata mai mare fata de suprafetele proprietatilor-subiect o face mai greu vandabila.			
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
		da	da	da
Ajustare neta		-11	2	0
		-11%	2%	0%
ajustare bruta		10.66	2.00	0.00
		11.00%	2.39%	0.00%
Pret ajustat		86	86	86
Numar ajustari		2	2	1
		Euro	Lei	
valoare adoptata		86	411	

Curs Euro 4.7787

Rotunjire la

3

Evaluatorul a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari si cea mai mica ajustare bruta.

Comparabila 3, a necesitat cea mai mica ajustare bruta si se apropia cel mai mult ca si caracteristici de proprietatea subiect, fiind cea mai apropiata de zona proiectului. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabilei a indicat ca valoarea acesteia este 86 euro/mp, adica 411 lei/mp la un curs Euro de 4.778.



Teren 1362 mp de vanzare in Cluj-Napoca, zona Someseni

Cluj-Napoca, zona Someseni

Actualizat in 19.11.2019

150.000 EUR

Comision: 2%



Detalii

Id intern 32859 Agentia Eden Imobiliare va ofera spre vanzare teren in Cluj-Napoca, zona Someseni la 100 m de str Traian via, strada asfaltata.Terenul are suprafata de 1362 mp , cu front la strada de cca 22 ml.Pe suprafata terenului exista o casa cu 2 camere si bucatarie.Este amplasat in zona LIP,se poate construi o casa individuala, un duplex sau constructii pentru servicii.

Caracteristici

Suprafata teren:	1362 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	22 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructie pe teren:	Nu

Specificatii

Jtilitati

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Id intern 32859 Agentia Eden Imobiliare va ofera spre vanzare teren in Cluj-Napoca, zona Someseni la 100 m de str Traian via, strada asfaltata.Terenul are suprafata de 1362 mp , cu front la strada de cca 22 ml.Pe suprafata terenului exista o casa cu 2 camere si bucatarie.Este amplasat in zona LIP,se poate construi o casa individuala, un duplex sau constructii pentru servicii.

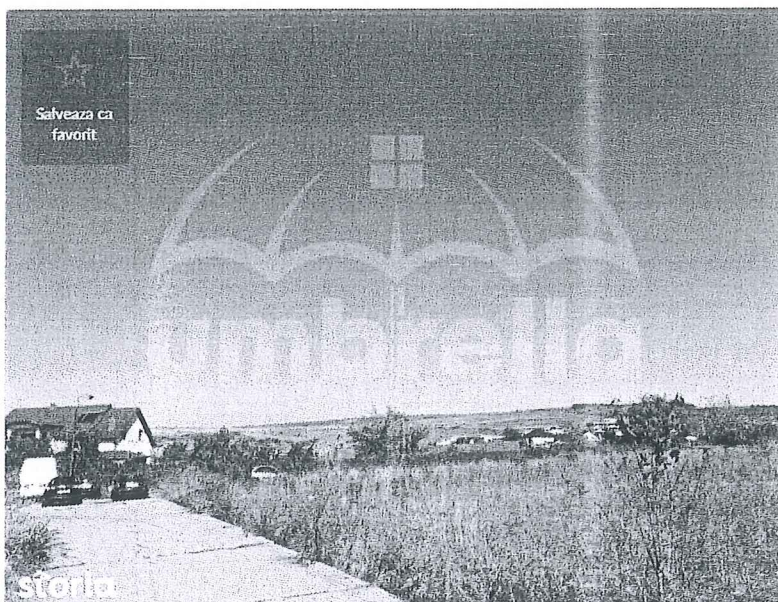


COSMIN ONORIU
Associate Broker
EDEN IMOBILIARE

Anunt tiparit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Particul afacerilor imobiliare"



Comparabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-3081mp-front-30mp-someseni-IDcWn71.html#19ccba5d2f>



277 000 €

Contact prin Storia.ro

0727 729 696

Cluj-Napoca, judet Cluj
Vezi pe harta

Dumitru Tarus

Pe site din aug 2019

Anunturile utilizatorului

Raportaza

Teren intravilan, 3081mp, front 30mp, Someseni

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 20:30, 30 noiembrie 2019, Numar anunt: 190989575

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de	Agentie	Suprafata utila	3 081 m ²
----------	---------	-----------------	----------------------

(PIMcDonalds) La Mec un job de 4 ore iti aduce 1.300 lei net

UMBRELLA ESTATE ofera spre vanzare teren intravilan, constructii, zona strazii Tractoristilor, cartierul Someseni.Terenul are o suprafata de 3081mp, frontul stradal este de 30mp, accesul se face pe un drum public asfaltat. Beneficiaza de toate utilitatile care ce afla la limita proprietatii.

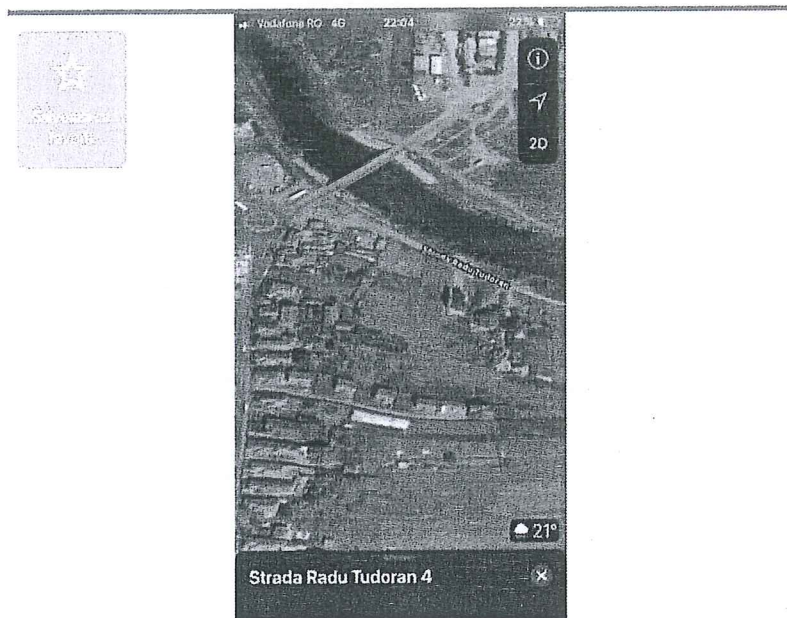
NIVEA MEN
Sensitive

NIVEA MEN

Comenzi si mai multe detalii



Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-someseni-IDcSGAE.html#19ccba5d2f>



90 €

Negociabil

Trmite mesaj

0733 168 684

Cluj-Napoca, judet Cluj
Vezi pe harta

Proprietar

Pe site din aug 2019

Anunturile utilizatorului

Raportaza

Vând Teren Someșeni

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat de pe telefon La 19:42, 26 noiembrie 2019,
Numar anunt: 190349464

Imi place Distribuie

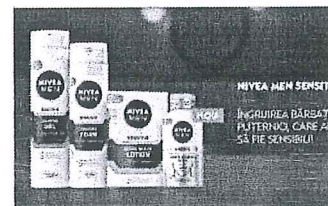
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofertă de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

(P)McDonalds: La Mec un job de 4 ore îți aduce 1.300 lei net

Vând teren Someșeni 1000mp pe strada Radu Tudoran preț 90 Euro mp.
Tel: 733 - arata telefon -



NIVEA MEN
Sensitive



**FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA**
Actualizat la: decembrie 2018

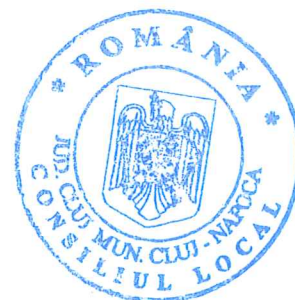
NR. CRT.	LOCALITAȚIA	VALORI																								
		Ap. Su (mp) < 40		Ap. Su (mp) 40 - 70		Ap. Su (mp) > 70		Teren intravilan		Construcție - casă		Construcție - spații de birouri / administrativ		Construcție - spații comerciale		Construcție - spații industriale (structură metalică)		Construcție - spații industriale (structură beton armat, cărămidă, bca)		Anexe (tavn, tablă)		Anexe (plăstră, cărămidă, bca, beton)		Anexe amenajări		
		leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp	leImpSd	leImp
1	Andrei Mureșanu	5.800.00	5.870.00	5.680.00	5.570.00	1.610.00	1.610.00	50.00	50.00	680.00	2.530.00	5.270.00	5.790.00	870.00	950.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	110.00	110.00	200.00	200.00	5.00	5.00
2	Baciu	4.020.00	3.940.00	3.860.00	3.860.00	130.00	130.00	50.00	50.00	680.00	1.820.00	4.280.00	4.700.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	140.00	140.00	5.00	5.00
3	Becăș	4.890.00	4.790.00	4.690.00	4.690.00	190.00	190.00	50.00	50.00	780.00	2.050.00	4.610.00	5.070.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	160.00	160.00	5.00	5.00
4	Becăș Borhanci	4.890.00	4.790.00	4.690.00	4.690.00	200.00	200.00	50.00	50.00	780.00	2.050.00	4.610.00	5.070.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	160.00	160.00	5.00	5.00
5	Borhanci	4.890.00	4.790.00	4.690.00	4.690.00	200.00	200.00	50.00	50.00	780.00	2.050.00	4.610.00	5.070.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	160.00	160.00	5.00	5.00
6	Bulgaria	5.010.00	4.910.00	4.810.00	4.810.00	520.00	520.00	50.00	50.00	830.00	2.160.00	4.790.00	5.250.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	160.00	160.00	5.00	5.00
7	Bună Ziua	5.500.00	5.390.00	5.280.00	5.280.00	800.00	800.00	50.00	50.00	880.00	2.300.00	4.940.00	5.400.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
8	Centru	5.800.00	5.680.00	5.570.00	5.570.00	1.750.00	1.750.00	50.00	50.00	960.00	2.530.00	5.270.00	5.790.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	110.00	110.00	200.00	200.00	5.00	5.00
9	Călina	4.850.00	4.750.00	4.650.00	4.650.00	350.00	350.00	50.00	50.00	780.00	2.050.00	4.610.00	5.070.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	160.00	160.00	5.00	5.00
10	Dâmbu Roșu	4.890.00	4.790.00	4.690.00	4.690.00	370.00	370.00	50.00	50.00	780.00	2.050.00	4.610.00	5.070.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	160.00	160.00	5.00	5.00
11	Dâmbu Roșu/Lombului	4.890.00	4.790.00	4.690.00	4.690.00	360.00	360.00	50.00	50.00	780.00	2.050.00	4.610.00	5.070.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	160.00	160.00	5.00	5.00
12	Făgău	4.220.00	4.140.00	4.060.00	4.060.00	100.00	100.00	50.00	50.00	600.00	1.930.00	3.950.00	4.340.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	80.00	80.00	130.00	130.00	5.00	5.00
13	Gheorgheni	5.500.00	5.390.00	5.280.00	5.280.00	1.030.00	1.030.00	50.00	50.00	920.00	2.420.00	5.110.00	5.610.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
14	Gheorgheni Est	5.330.00	5.220.00	5.120.00	5.120.00	950.00	950.00	50.00	50.00	880.00	2.300.00	4.940.00	5.420.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
15	Grădina Mănăștur	5.630.00	5.520.00	5.410.00	5.410.00	1.100.00	1.100.00	50.00	50.00	920.00	2.420.00	5.110.00	5.610.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
16	Grigoreacu	5.500.00	5.390.00	5.280.00	5.280.00	1.100.00	1.100.00	50.00	50.00	920.00	2.420.00	5.110.00	5.610.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
17	Gruiș	5.500.00	5.390.00	5.280.00	5.280.00	1.030.00	1.030.00	50.00	50.00	920.00	2.420.00	5.110.00	5.610.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
18	Gruiș Vest	4.850.00	4.750.00	4.650.00	4.650.00	450.00	450.00	50.00	50.00	780.00	2.050.00	4.610.00	5.070.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	160.00	160.00	5.00	5.00
19	Iriș	4.850.00	4.750.00	4.650.00	4.650.00	350.00	350.00	50.00	50.00	780.00	2.050.00	4.610.00	5.070.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	160.00	160.00	5.00	5.00
20	Între Lacuri	5.200.00	5.100.00	5.000.00	5.000.00	770.00	770.00	50.00	50.00	830.00	2.160.00	4.790.00	5.250.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	160.00	160.00	5.00	5.00
21	Măgura - Valea Chintăului	4.290.00	4.200.00	4.120.00	4.120.00	210.00	210.00	50.00	50.00	640.00	1.860.00	4.120.00	4.520.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	80.00	80.00	140.00	140.00	5.00	5.00
22	Mănăștur	5.140.00	5.040.00	4.940.00	4.940.00	730.00	730.00	50.00	50.00	830.00	2.160.00	4.790.00	5.250.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	160.00	160.00	5.00	5.00
23	Mănăștur Nord	4.950.00	4.850.00	4.750.00	4.750.00	850.00	850.00	50.00	50.00	780.00	2.050.00	4.610.00	5.070.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	90.00	90.00	160.00	160.00	5.00	5.00
24	Mănăștur Sud	5.330.00	5.220.00	5.120.00	5.120.00	730.00	730.00	50.00	50.00	880.00	2.300.00	4.940.00	5.420.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
25	Mărașii	5.330.00	5.220.00	5.120.00	5.120.00	850.00	850.00	50.00	50.00	880.00	2.300.00	4.940.00	5.420.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
26	Semicentral	5.750.00	5.640.00	5.530.00	5.530.00	4.180.00	4.180.00	50.00	50.00	920.00	2.420.00	5.110.00	5.610.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
27	Sornășeni	4.770.00	4.670.00	4.560.00	4.560.00	400.00	400.00	50.00	50.00	730.00	1.930.00	4.440.00	4.860.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	80.00	80.00	150.00	150.00	5.00	5.00
28	Sopor	5.400.00	5.290.00	5.180.00	5.180.00	250.00	250.00	50.00	50.00	640.00	1.860.00	4.120.00	4.520.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	80.00	80.00	140.00	140.00	5.00	5.00
29	Zenilor	5.440.00	5.330.00	5.220.00	5.220.00	770.00	770.00	50.00	50.00	880.00	2.300.00	4.940.00	5.420.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	190.00	190.00	5.00	5.00
30	Zenilor Sud	5.390.00	5.280.00	5.170.00	5.170.00	580.00	580.00	50.00	50.00	830.00	2.160.00	4.790.00	5.250.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	100.00	100.00	160.00	160.00	5.00	5.00

* - a caturii locale este la distanță semnificativă față de locul de bransare posibilă la orice tip de utilități

Ing. Alexandru Giuga
0730.011.935, napoca.bg@gmail.com, www.napocabusiness.ro



NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHЕ
736	Aleea	Moldoveanu	MANASTUR	
737	Strada	Moldovei	GRADINILE MANASTUR	
738	Strada	Moldovita	ZORILOR SUD	
739	Strada	Molidului	GRUIA	
740	Strada	Moll Elemer	MAGURA - VALEA CHINTAULUI	
741	Strada	Molnar Pinaru	MARASTI	
742	Strada	Morarilor	DAMBU ROTUND/LOMBULUI	
743	Strada	Moriez Zsignond	MANASTUR SUD	
744	Strada	Morii	SOMESENI	
745	Strada	Mos Ion Roata	SOMESENI	
746	Carca	Morilor	SEMPER CENTRAL	
747	Strada	Movilei	MANASTUR	



Lista imobilelor aflate în domeniul privat care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investiții
 Modernizare tronson Strada Mos Ion Roata și extindere rețele, km 0+264 – km 0+915.089 și întocmirea documentațiilor cadastrale aferente"

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ – teritoriala	Numele și prenumele proprietarului/deținătorului terenului	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Nr. cadastral / Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata de expropriat (mp)	Valoarea de despăgubire a terenului conform Legii nr. 255/2010 (lei)
0	1	2	3	4		5	6	7	8
1	1	Cluj-Napoca	STETCO ILEANA	A	Intravilan	326245	326245	31	14.632
2	2	Cluj-Napoca	GAZDAC FELICIA RODICA	A	Intravilan	326280	326280	3	1.416
3	3	Cluj-Napoca	SC CHESTER GROUP INVEST SRL	A	Intravilan	300879	300879	768	362.496
4	4	Cluj-Napoca	BRICA STEFAN	A	Intravilan	300866	300866	113	53.336
5	5	Cluj-Napoca	SZABO STEFAN SZABO KATALIN	A	Intravilan	465/1/3/2	465/1/3/2	1.327	626.344
6	6	Cluj-Napoca	BRICA STEFAN	A	Intravilan	300867	300867	520	245.440
7	7	Cluj-Napoca	BODOR ECATERINA	A	Intravilan	323387	323387	1.078	508.816
TOTAL GENERAL (mp)									1.812.480

