

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

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 „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, Zona „La Terenuri”,
Cartier Mănăștur din municipiul Cluj-Napoca”

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

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 „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, Zona „La Terenuri”, Cartier Mănăștur din municipiul Cluj-Napoca” – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 159347 din 13.03.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 159420 din 13.03.2020 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 „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, Zona „La Terenuri”, Cartier Mănăștur din municipiul Cluj-Napoca”;

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) lit. j). k), alin. (2)¹, alin. (3) lit. e), art. 3, 4, 5 alin. (1) și (3), art. 7, 8 alin. (1) și 9 alin. (5)¹ 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.1 alin. (2), (5), (6) și 4 alin. (2) lit. b), c), d), e), f), g), alin. (7) și 5 alin. (1), (2) și (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale și ale Ordinului nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Văzând Hotărârea nr. 897/2019, prin care a fost aprobat Studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, Zona „La Terenuri”, Cartier Mănăștur din municipiul Cluj-Napoca”, modificată prin Hotărârea nr. 72/2020 privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 897/2019, în sensul corelării pieselor desenate - planșele A01, A02, A03, A04, A05, A06, A07, cu suprafața studiată, respectiv 42.410 mp., conform Procesului-verbal de recepție nr. 396/2020 al O.C.P.I. Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 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 „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, Zona „La Terenuri”, Cartier Mănăștur din municipiul Cluj-Napoca”, în suprafață de 42.410 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. 821/2020, conform Anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta 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 „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, Zona „La Terenuri”, Cartier Mănăștur din municipiul Cluj-Napoca” și sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza

evidențelor O.C.P.I. Cluj, conform Anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de S.C. MondEv Real Estate S.R.L pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, Zona „La Terenuri”, Cartier Mănăștur 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 privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza raportului de evaluare, conform Anexei 4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă alocarea de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca a sumei de 511.637 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, pentru obiectivul de investiții „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, Zona „La Terenuri”, Cartier Mănăștur din municipiul Cluj-Napoca”.

Art. 7. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, Zona „La Terenuri”, Cartier Mănăștur 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 CADASTRALA

Scopul documentatiei:

Receptia coridorului de expropriere aferent obiectului de investitie " Reabilitare baza sportiva si amenajare parc, Zona 'La Terenuri ' Cartier Manastur din Municipiul Cluj-Napoca", identificarea imobilelor si constructiilor aflate in domeniul public si privat ce se suprapun peste coridorul de expropriere.

Obiectul documentatiei:

Zona „ La Terenuri”, Cartier Manastur

Beneficiar:

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

Executant:

SC ACAD TOP STUDIO SRL





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 821 / 2020

Întocmit astăzi, **10/03/2020**, privind cererea **71419** din **09/03/2020** având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

2. Executant: Gross Adrian Laurentiu

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Planul de situatie pentru receptia coridorului de expropriere aferent obiectivului de investitie " Reabilitare baza sportiva si amenajare parc Zona La Terenuri din Municipiul Cluj-Napoca"

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
72	17.02.2020	act administrativ	Consiliul Local Cluj-
897	10.12.2019	act administrativ	Consiliul Local CLUJ-

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 821 au fost recepționate 1 propuneri:

* Memoriul tehnic;

Plan topografic (în format analogic și digital - format dxf.), scara 1:2000;

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 42410 mp, 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



h

102 i



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

Nr. cerere 53324
Ziua 18
Luna 02
Anul 2020

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 279747 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Mehedinti, Nr. 58A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	279747	3.025	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	279747-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Mehedinti, Nr. 58A, Jud. Cluj	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:943 mp; Parking supateran, cu regimul de înălțime D+P+Terasă, edificat între anii 2011-2012, realizat pe fundații din beton armat, zidărie din beton, acoperiș tip terasă, compus din: Demisol: 42 locuri de parcare Parter: 39 locuri de parcare Terasă: 45 locuri de parcare Nu deține certificat de performanță energetică a clădirii și nici lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58511 / 25/05/2011 Act Administrativ nr. 170, din 10/05/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 47602/29-04-2011 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 5966/20-05-2011 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI CLUJ; act administrativ nr. 147409/24-05-2011 emis de DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE LOCALE);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN IN ADMINISTRAREA OPERATIVA A CONSILIULUI LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA, CIF:Statul roman
77178 / 07/07/2011 Act Administrativ nr. 170878, din 10/05/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 170/10-05-2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA);	
B2	Se notează respingerea cererii cu nr. de mai sus, având ca obiect intabularea dreptului de proprietate a municipiului Cluj-Napoca, asupra imobilului de sub A1
130946 / 28/11/2012 Act Administrativ nr. 334, din 20/08/2012 emis de PRIMARIA MUN CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 248917/14-09-2011 emis de PRIMARIA MUN CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 128407/22-11-2012 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 1081/09-09-2011 emis de PRIMARIA MUN CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 374615/22-11-2012 emis de DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE LOCALE; act administrativ nr. 246723/09-08-2012 emis de COMISIA DE RECEPTIE);	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE construire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

C. Partea III. SARCINI .

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

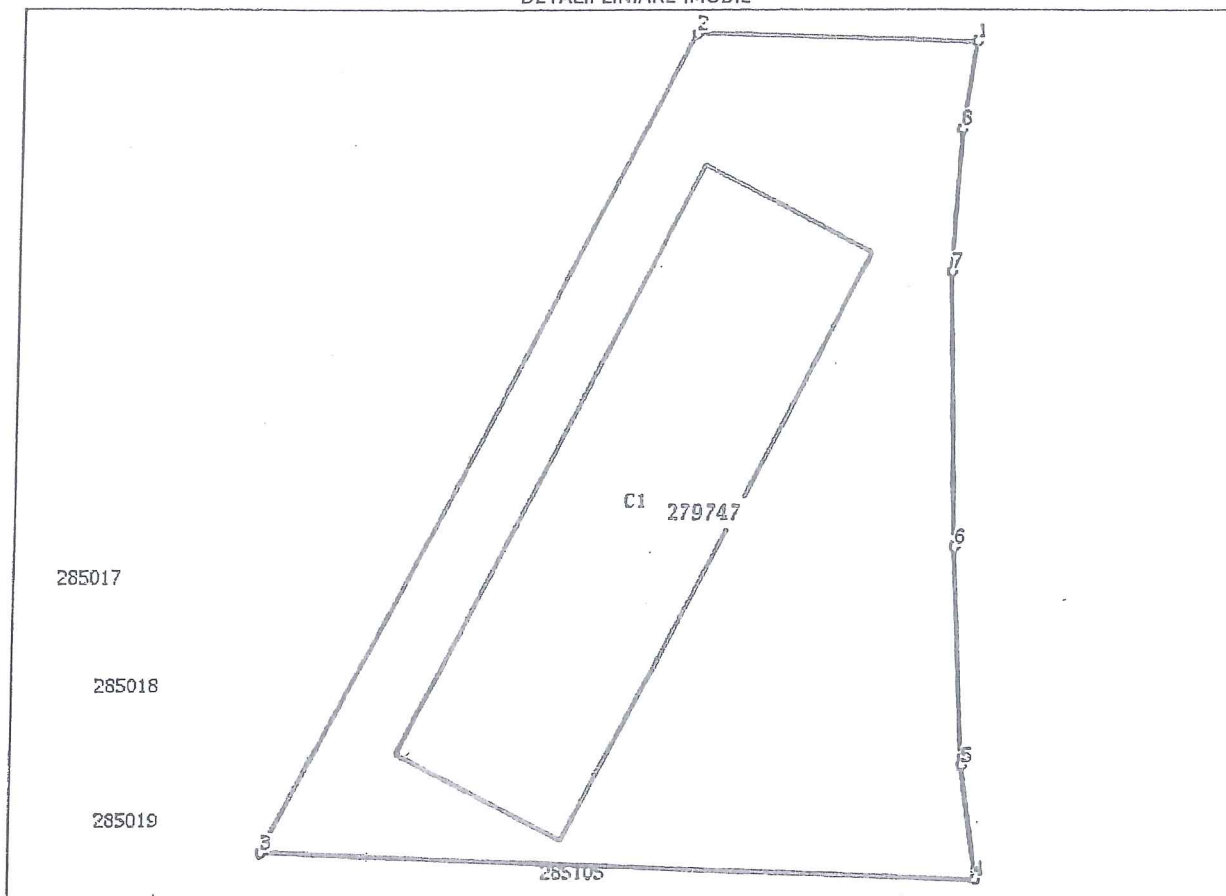
6

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
279747	3.025	

* 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	3.025	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	279747-C1	construcții administrative și social culturale	943	Cu acte	S. construita la sol: 943 mp; Parking suprateran, cu regimul de înălțime D+P+Terasă, edificat între anii 2011-2012, realizat pe fundații din beton armat, zidărie din beton, acoperiș tip terasă, compus din: Demisol: 42 locuri de parcare Parter: 39 locuri de parcare Terasă: 45 locuri de parcare Nu deține certificat de performanță energetică a clădirii și nici Ifit.

6

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.594
2	3	79.671
3	4	62.438
4	5	10.002
5	6	19.0
6	7	23.645
7	8	12.234
8	1	7.579

** 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,

18/02/2020, 11:02

Gabriela-Daniela GINSELA
Referent



202.2



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCİARĂ NR. 285105
COPIE

Carte Funciară Nr. 285105 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	285105	547	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
145938 / 21/12/2011	
Act Administrativ nr. 22459, din 04/08/2011 emis de Comisia Judeteana (act administrativ nr. 289942/12-10-2011 emis de Primaria Mun Cluj Napoca; act administrativ nr. 141067/09-12-2011 emis de OCPI Cluj);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept RECONSTITUIRE în baza Legii 18/1991, 247/2005, 1/2000, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	
1) MATEI ILEANA	

C. Partea III. SARCINI .

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

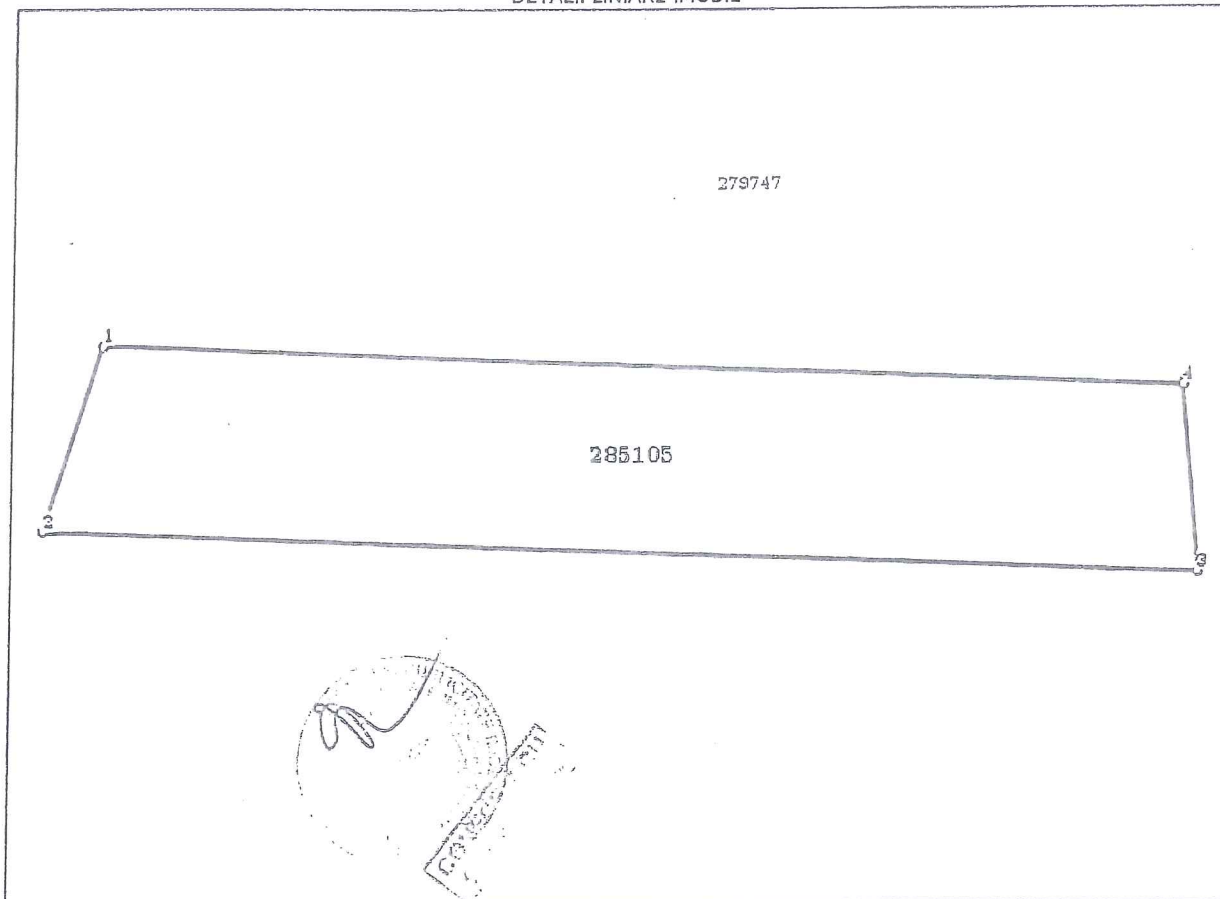
8

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
285105	547	

* 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	547	142	2185/4	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.836
2	3	59.555
3	4	9.563
4	1	55.762

** 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.

9



CLUJ
50296 / 13.02.2020
T. 17.02.2020

Gabriela Daniela GÎNSCĂ
Referent

10

poz. 3, 8



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 252623 Cluj-Napoca

Nr. cerere 53328
Ziua 18
Luna 02
Anul 2020



Cod verificare
100079301021

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 39107

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 23571/1/1/1/1, 23572/1/1/1/1/1	14.155	Teren sport, spatii verzi

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2884 / 01/06/1977		
Decret nr. 250/1974;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de expropriere, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN IN ADMINISTRAREA OPERATIVA A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 39107)	A1 / B.4
40977 / 07/03/2018		
Act Administrativ nr. 74, din 12/02/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj- Napoca; Act Administrativ nr. 103625, din 26/02/2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 176618, din 11/10/2017 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;		
B8	Se dezmembrează imobilul cu nr top 23571/1/1, 23572/1/1/1 cu suprafața de 25.395 mp de sub A.1 , astfel cu nr top 23571/1/1/1, 23572/1/1/1/1 cu suprafața de 18.115 mp se reînscrisie în favoarea vechiului proprietar, cu nr top 23571/1/1/2, 23572/1/1/1/2 și suprafața de 7.280 mp se transcrie în cartea funciară nr 329375 în favoarea MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	A1
155610 / 29/08/2018		
Act Administrativ nr. 675, din 01/08/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 149617, din 20/08/2018 emis de B.C.P.I. Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 375837, din 07/08/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;		
B10	imobilul de sub A1 se dezmembrează astfel: - parcela cu numărul topografic 23571/1/1/1/1, 23572/1/1/1/1/1, suprafața 14155 mp se reînscrisie în această carte funciară n favoarea vechilor proprietari, - parcela cu numărul topografic 23571/1/1/1/2, 23572/1/1/1/1/2, suprafața 3960 mp se transcrie în cartea funciară nr. 331752 UAT Cluj - Napoca	A1

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
Top: 23571/1/1/1/1, 23572/1/1/1/1/1	14.155	Teren sport, spații verzi

* 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	altele	-	14.155	-	-	-	

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,

18/02/2020, 10:57

Gabriela-Daniela GÎNSCĂ

Referenț

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



ANCEPI
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ
A NOTARILOR PUBLICI
DIN ROMÂNIA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 331752 Cluj-Napoca

Nr. cerere 59378
Ziua 25
Luna 02
Anul 2020
Cod verificare
100079516987



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	331752	3.960	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
155610 / 29/08/2018 Act Administrativ nr. 675, din 01/08/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 149617, din 20/08/2018 emis de B.C.P.I. Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 375837, din 07/08/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA, domeniul public	

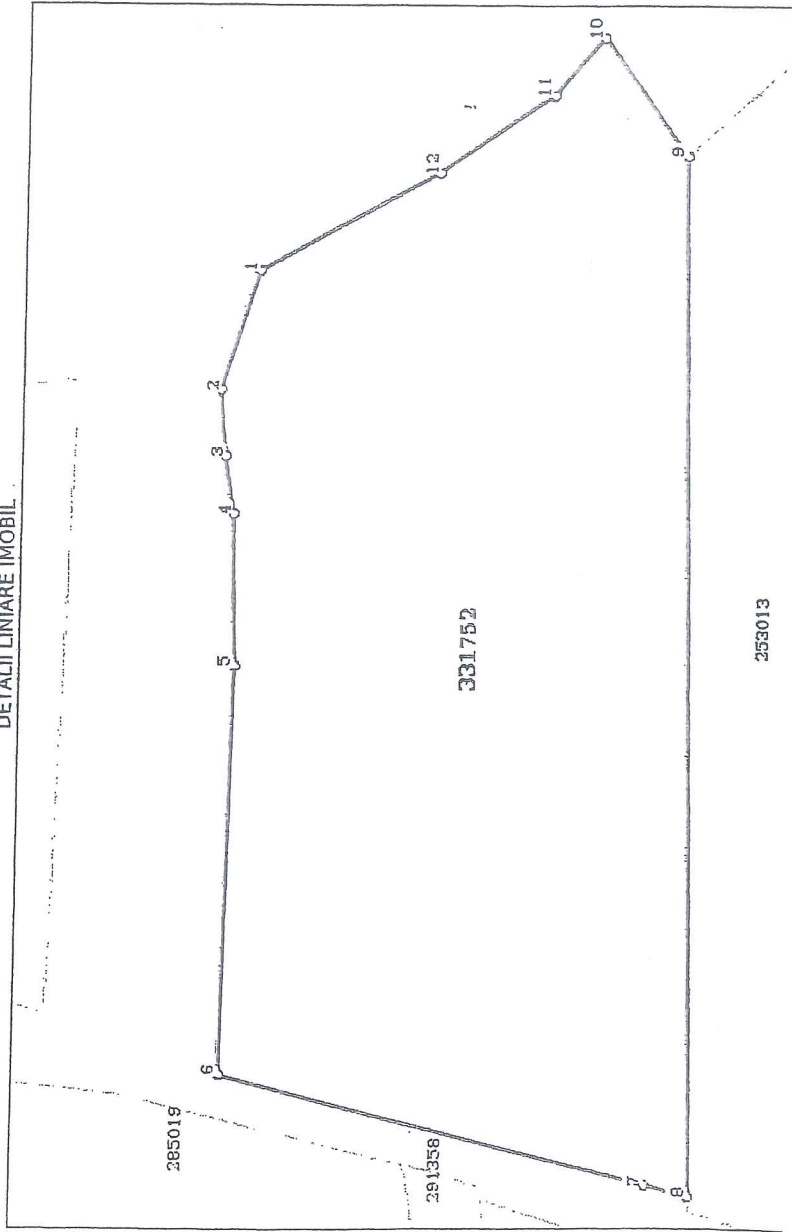
C. Partea III. SARCINI .

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
331752	3.960	Imobil neîmprejmuit.

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 253013
COPIE

Carte Funciară Nr. 253013 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Prel Rotatia Iii, Nr. FN, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	253013	1.695	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77346 / 05/08/2009		
Act Administrativ nr. 12689, din 03/12/2008 emis de CJPSDDPAT CLUJ (act administrativ nr. 7504/04-08-2009 emis de DIRECTIA DE TAXE SI IMPOZITE LOCALE CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 74936/29-07-2009 emis de BCPI CLUJ; in scris sub semnatura privata nr. 292/03-08-2009 emis de NAPEU AVRAM ...ETC.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de reconstituire, dobandit prin Lege, cota actuala 25280/47460, cota initiala 1/1 1) PETMEZI CRINA 2) MOLDOVAN MELANIA MARIA 3) GIGAN-MARCELA-VERONICA 4) PARIZEK LAUR CATALIN 5) ILEA OCTAVIAN ALEXANDRU 6) NECULA DAN 7) HARJAU ADRIAN 8) NAPEU AVRAM 9) BALIBANU ILEANA 10) ILEA HORIA	A1 / B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12
89043 / 04/09/2009		
Act Administrativ nr. TP 12689, din 03/12/2008 emis de COMISIA JUDETEANA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE P (act administrativ nr. 77346/05-08-2009 emis de BCPI CLUJ);		
B2	se îndreaptă eroarea materială strecurată cu nr.77346/05.08.2009, în sensul întabulării dreptului de proprietate cu titlu de drept lege L18/1991 și în favoarea lui: BALIBANU ILEANA, ILEA HORIA, conform TP nr.12689/03.12.2008, care din eroare s-a omis cu încheierea nr. 77346/2009	A1
100602 / 20/09/2012		
Act Notarial nr. 71, din 19/09/2012 emis de BNP MURESAN DORINA AURORA SILVIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/7, cota initiala 6/42 1) NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, 1/2 parte, ca bun propriu 2) NAPEU LUCIAN-DAN, 1/2 parte, ca bun propriu	A1
53964 / 17/04/2014		
Act Notarial nr. 43, din 16/04/2014 emis de CHIS MIHAELA LILIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 679/11865, cota initiala 97/1695 1) ILEA OCTAVIA-ANDRADA, bun propriu OBSERVATII: cota de 97/1695 parte	A1
167228 / 03/10/2016		
Act Notarial nr. 175, din 27/09/2016 emis de COSMA LAURA IOANA; Act Notarial nr. ÎNCHEIERE DE		

15

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
RECTIFICARE NR.169, din 24/10/2016 emis de Cosma Laura Ioana; Act Notarial nr. 1097, din 27/09/2016 emis de MURESAN CORNELIU LUCIAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 194/3390, cota initiala 194/3390 1) BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI OBSERVATII: cota de 1/2 parte din cota de 194/1695 parte	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 194/3390, cota initiala 194/3390 1) COȘOVEANU VERONICA-MARIA OBSERVATII: cota de 1/2 parte din cota de 194/1695 parte	A1
14479 / 01/02/2017		
Act Notarial nr. 4, din 31/01/2017 emis de Ifrim Valerica;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 388/13560, cota initiala 388/13560 1) HARJAU MARICICA OBSERVATII: cota 2/8 parte din cota 194/1695 parte	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 582/13560, cota initiala 582/13560 1) HARJAU ANDRADA-RALUCA OBSERVATII: cota 3/8 parte din cota 194/1695 parte	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 582/13560, cota initiala 582/13560 1) HARJAU DAN - ANDREI OBSERVATII: cota 3/8 parte din cota 194/1695 parte	A1
Act Notarial nr. 175, din 27/09/2016 emis de notar COSMA LAURA IOANA;		
B10	Se îndreaptă eroarea materială strecurată sub B1, în sensul corectării cotei de proprietate din cota 194/3390 parte în cota actuală de 27100/47460 parte - cotă rezultată după înscrierea dreptului de proprietate cu încheierea 14479/01.02.2017.	A1
169879 / 02/10/2017		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR 67, din 29/09/2017 emis de Popa Anca Gabriela;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1820/94920, cota initiala 1820/94920 1) CIORAN OVIDIU-DAN	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1820/94920, cota initiala 1820/94920 1) DRĂGAN CORINA-MIHAELA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
104526 / 26/08/2013		
Hotarare Judecatoreasca nr. 6846/CC, din 21/06/2013 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA (somatie nr. DOS. EXEC.249/03.06.2013/26-08-2013 emis de EXEC.JUD STOLNEAN DIANA MARIA; act administrativ nr. INCHEIEREA NR.2/26-08-2013 emis de EXEC.JUD STOLNEAN DIANA MARIA; hotarare judecatoreasca nr. 11439/2012/25-05-2012 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA.);		
C1	asupra cotei de proprietate de sub B1.4 a lui Parizek Laur Catalin se notează în baza încheierii civile nr. 6846/CC, dosar 14285/211/2013 incuviintarea executarii silite împotriva acestuia pentru suma de 850 euro + 2.249,68 lei reprezentând debit + cheltuieli de executare + cele ce se vor ivi	A1

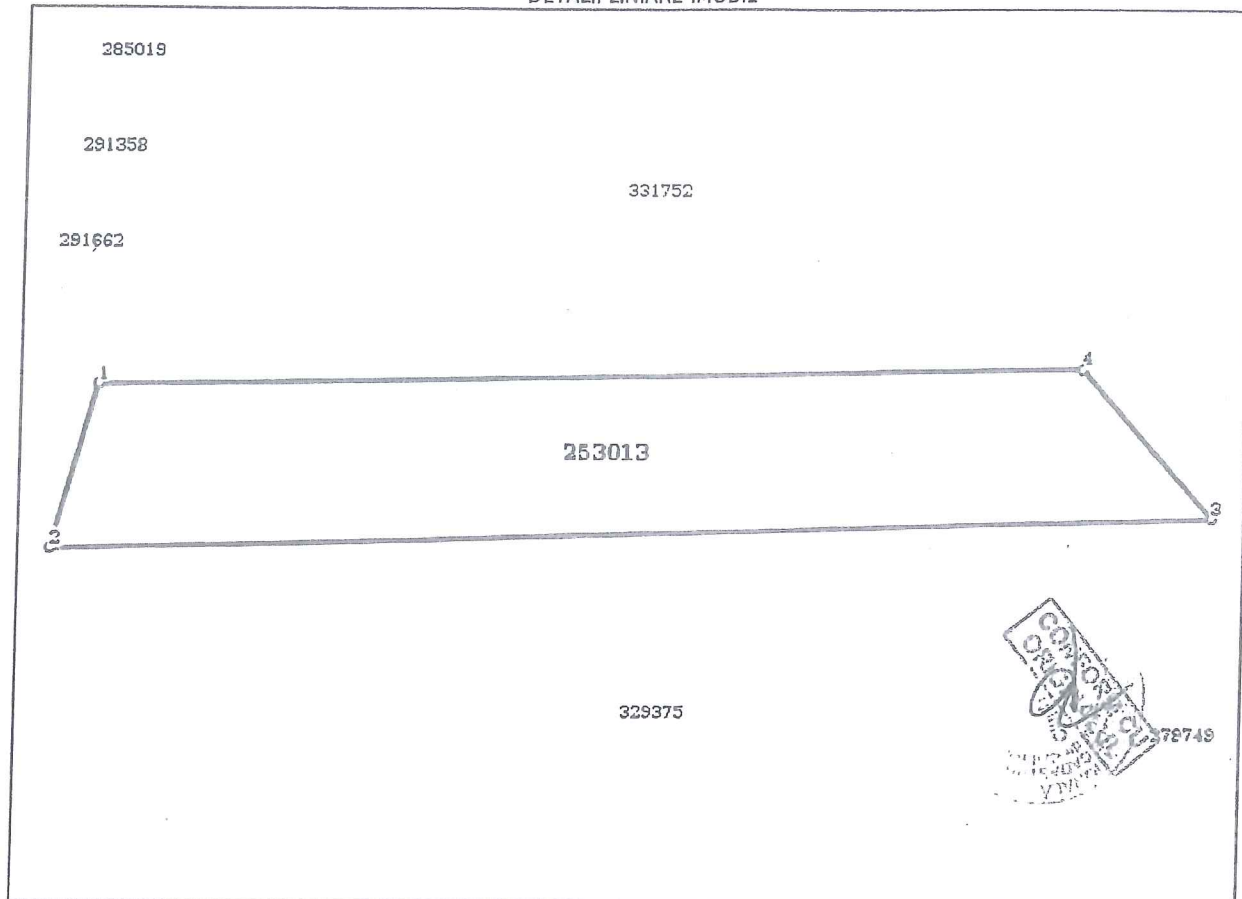
Carte Funciară Nr. 253013 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
253013	1.695	

* 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	1.695	142	21858/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.962
2	3	117.017
3	4	19.905
4	1	99.196

** 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.

CONFORM CU
REGISTRUL

Gabriela-Daniela GÎNSCĂ
Referent

ANUL ÎNREGISTRĂRII
50200 / 13.02.2020

T. 17.02.2020

18

302.6

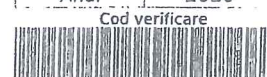


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 329375 Cluj-Napoca

Nr. cerere	59365
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020



Cod verificare
100079516786

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	329375	7.280	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40977 / 07/03/2018	
Act Administrativ nr. 74, din 12/02/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj- Napoca; Act Administrativ nr. 103625, din 26/02/2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 176618, din 11/10/2017 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;	
B1	Se aduce sub A.1 prezentul imobil rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr top 23571/1/1, 23572/1/1/1 cu suprafața de 25.395 mp înscris în cartea funciară nr 252623 UAT Cluj Napoca
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, CIF:4305857, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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

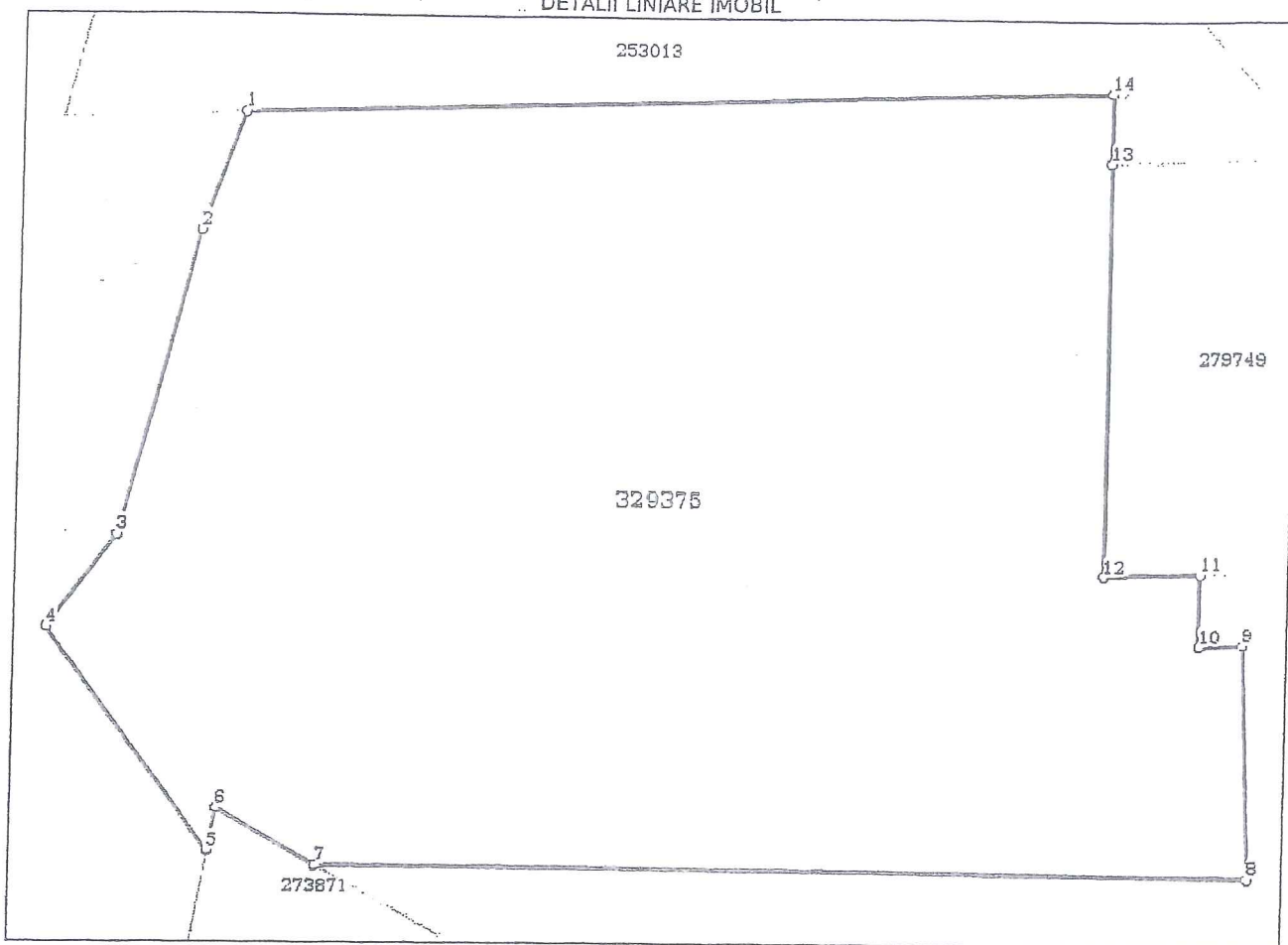
19

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
329375	7.280	

* 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	curti constructii	DA	7.280	-	-	-	Teren sport, spatii verzi.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.223
2	3	30.312
3	4	11.24
4	5	26.996
5	6	4.259
6	7	11.468

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	90.85
8	9	22.737
9	10	4.349
10	11	7.013
11	12	9.403
12	13	40.003
13	14	6.693
14	1	84.595

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

27-02-2020

Data eliberării,

27 FEB 2020

Asistent Registrator,
 CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

21



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

Nr. cerere	59358
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 279749 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	279749	2.530	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74908 / 04/07/2011		
Act Administrativ nr. 170, din 10/05/2011 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ NAPOCA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, domeniu public, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA		

C. Partea III. SARCINI .

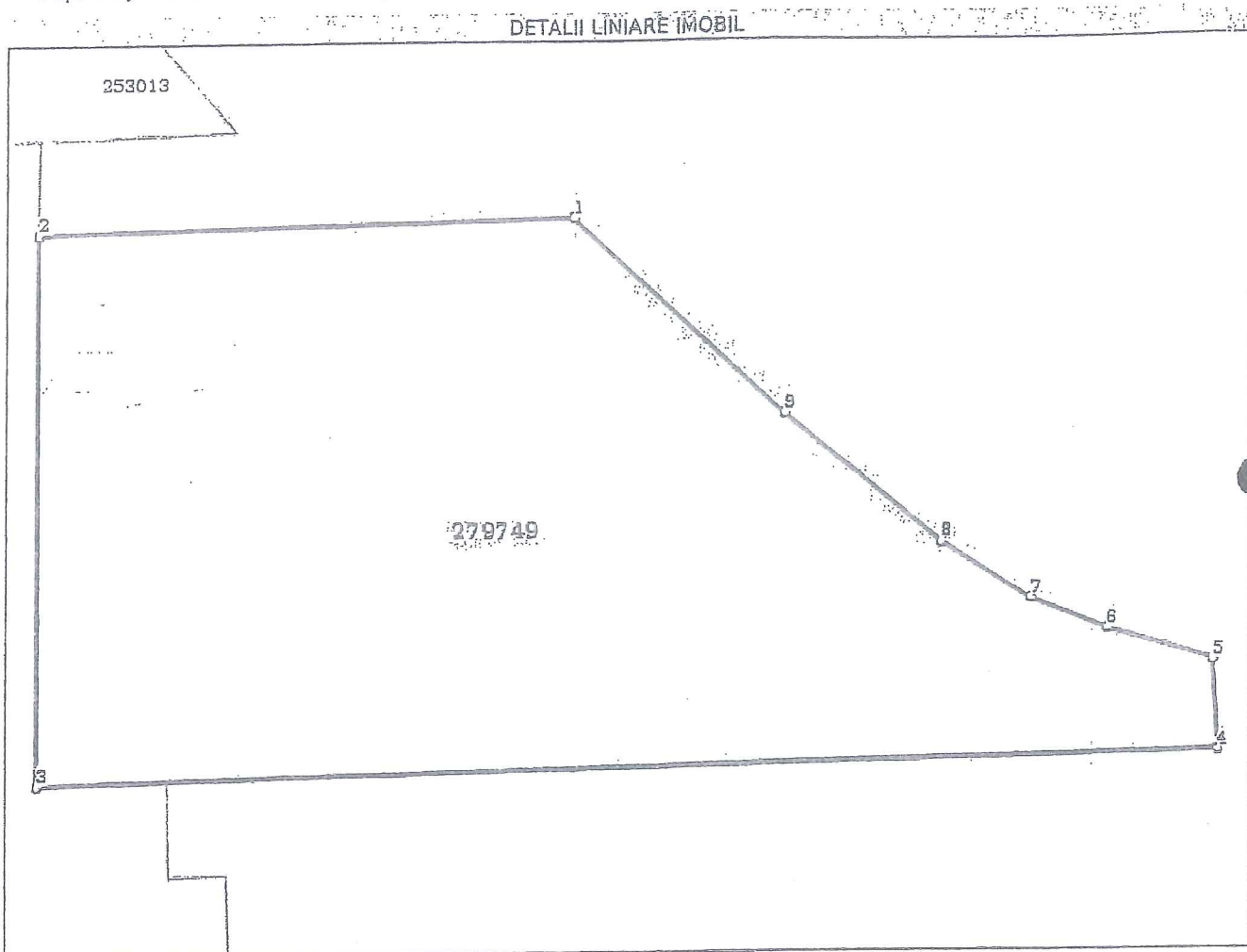
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

29

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
279749	2.530	

* 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	2.530	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.499
2	3	40.003
3	4	86.532
4	5	6.598
5	6	8.028
6	7	6.041

23

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.754
8	9	14.819
9	1	20.993

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

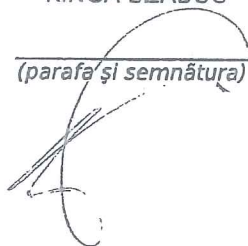
Data soluționării,
28-02-2020

Data eliberării,
/ /

28 FEB 2020

Asistent Registrator,
KINGA SZABOU

(parafa și semnătura)



Referent,

Referent,
L. P. MURSAVAN
(parafa și semnătura)

24

poz. 9.



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

Nr. cerere 58643
Ziua 24
Luna 02
Anul 2020

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 338639 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. topografic: 21875/1/1, 21877/1/3,
21878/1/1, 21883/1, 21871, 21870, 21869,
21758/3/1, 21868

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	338639	19.164	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58643 / 24/02/2020	
Act Administrativ nr. 110290, din 25/02/2020 emis de Municipiul CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 106379, din 24/02/2020 emis de Primaria Municipiul CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. HG 193, din 09/02/2006 emis de Guvernul Romaniei;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala
	1/1
	1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, Domeniu Public

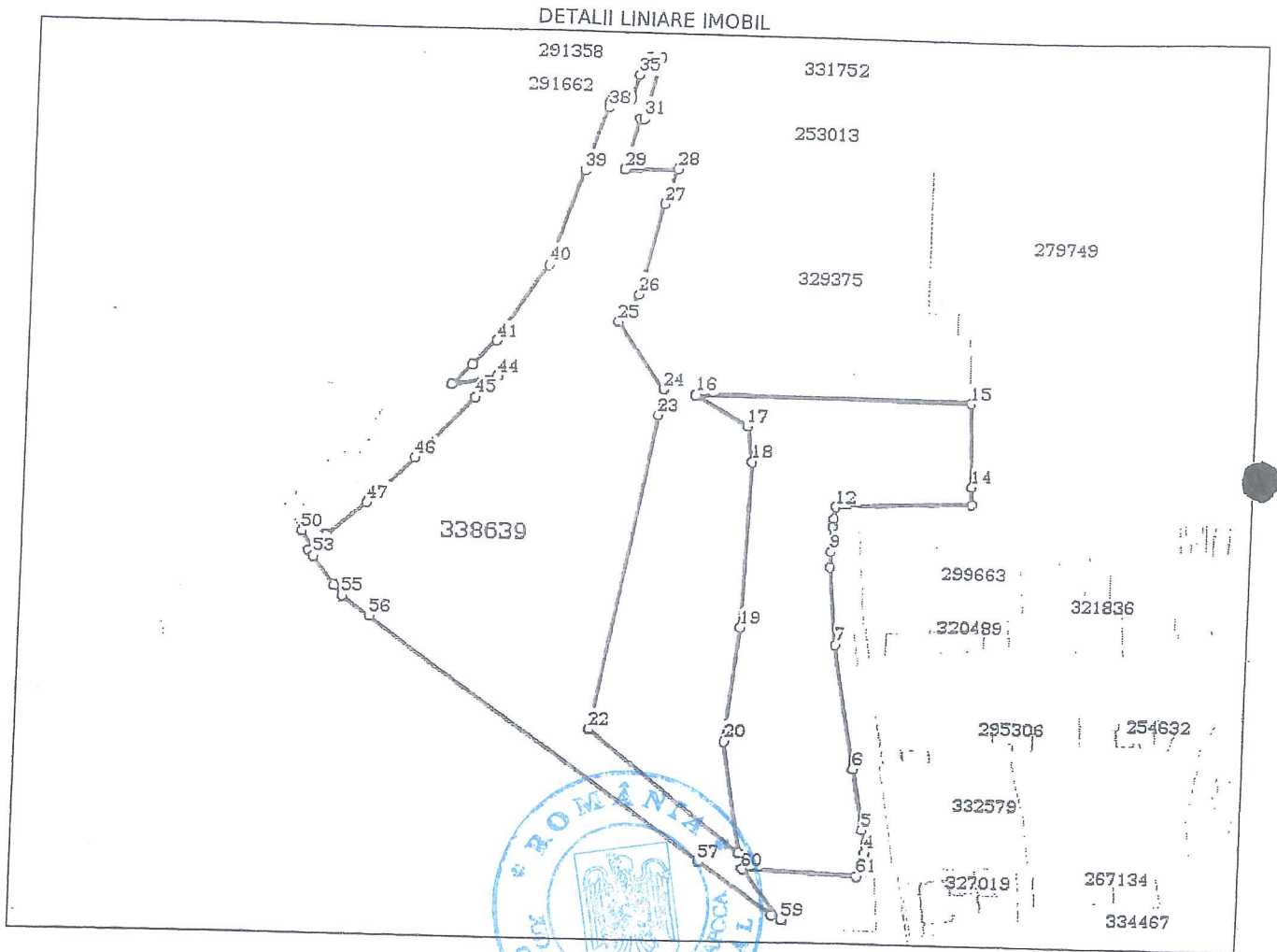
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
338639	19.164	

* 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	19.164	-	2320	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.291
4	5	7.503
7	8	25.308
10	11	2.697
13	14	5.776
16	17	20.232
19	20	37.513

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	0.529
5	6	20.09
8	9	4.945
11	12	3.93
14	15	27.057
17	18	11.873
20	21	36.82

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	2.551
6	7	41.215
9	10	8.162
12	13	44.846
15	16	90.85
18	19	53.911
21	22	64.86

Data soluționării,

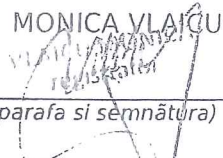
Registrator,

Asistent Registrator,

03-03-2020

MONICA VLAICU

MANUELA DIANA ALMASAN


(parafa și semnătura)


(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

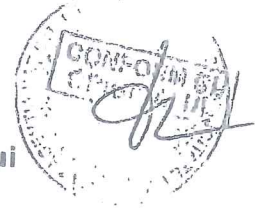
27



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 328331
COPIE

Carte Funciară Nr. 328331 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	328331	664	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
194326 / 07/11/2017		
Act Administrativ nr. 1051, din 14/03/2013 emis de PRIMARUL MUN. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 203851, din 10/12/2015 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; Hotarare Judecatoreasca nr. 6008, din 04/10/2012 emis de INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE; Hotarare Judecatoreasca nr. 62, din 21/01/2010 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotarare Judecatoreasca nr. 302/A, din 27/10/2011 emis de CURTEA DE APEL CLUJ; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5214/117, din 15/02/2011 emis de EXPERT GHEORGHITA TATIANA; Act Administrativ nr. 193262, din 03/11/2017 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE restituire în natură, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GHERTOIU DAN-MIHAI	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

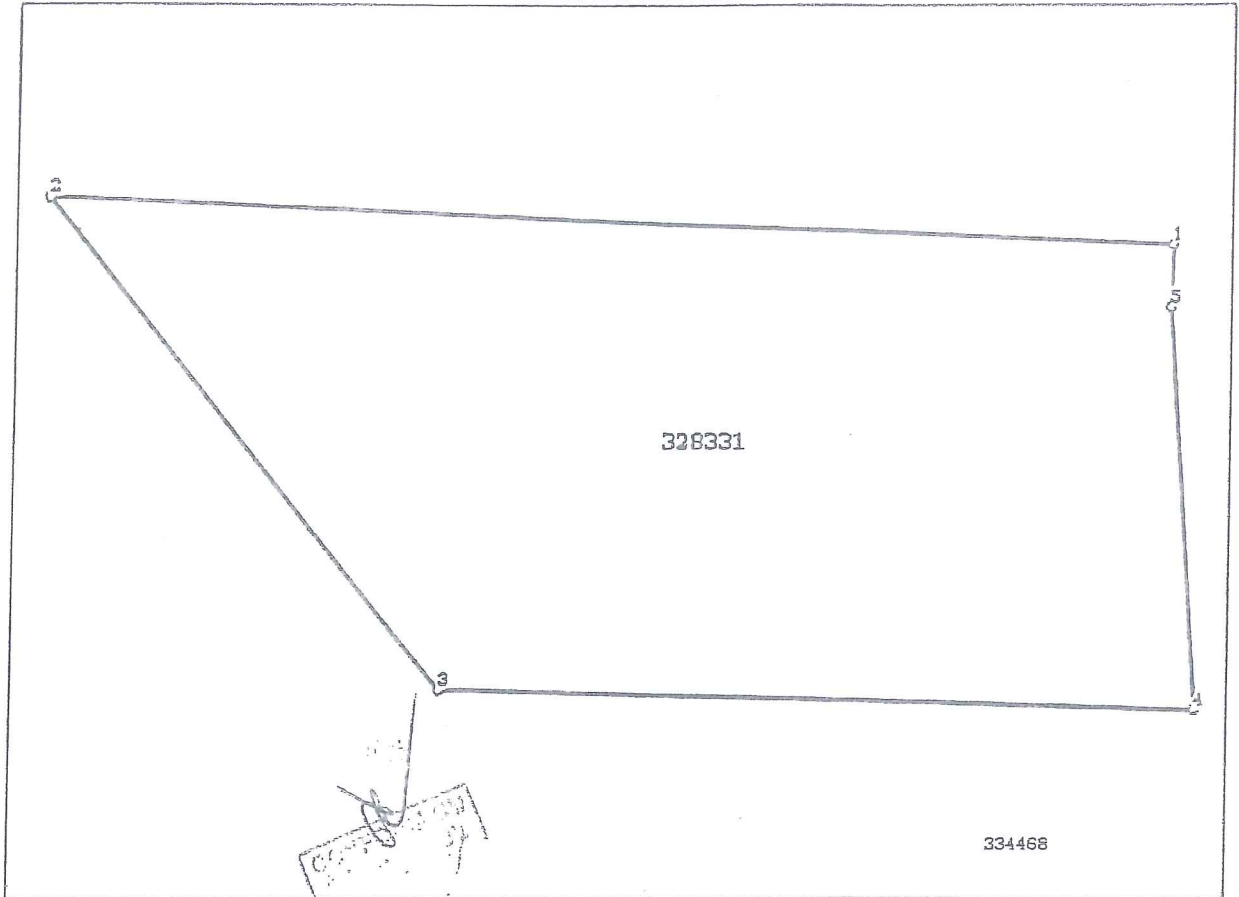
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*:	Observații / Referințe
328331	664	

* 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	664	-	-	-	

Lungime Segmente

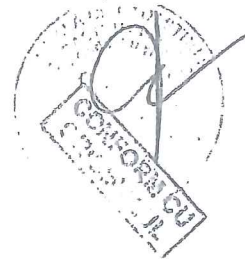
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	44.046
2	3	24.459
3	4	29.529
4	5	15.582
5	1	2.374

** 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.

29



T. 1702 2020

ANCP
B-1
E-13
50207

13.02.2020

Gabriela-Daniela GINSCĂ
Referent

30

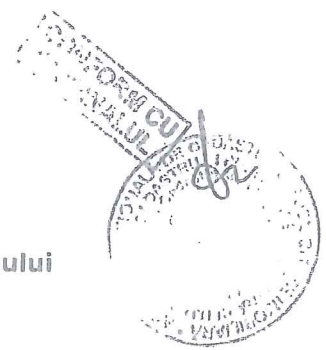


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

**CARTE FUNCIARĂ NR. 273871
COPIE**

Carte Funciară Nr. 273871 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	273871	5.100	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
120150 / 28/10/2010		
Hotărare Judecătorească nr. 85/2007, din 21/02/2008 emis de TRIBUNALUL CLUJ (act administrativ nr. 17495/05-10-2010 emis de DIRECTIA DE TAXE SI IMPOZITE LOCALE CLUJ-NAPOCA; hotărare judecătorească nr. 228/A/2008/19-09-2008 emis de CURTEA DE APEL CLUJ; hotărare judecătorească nr. 8556/22-10-2009 emis de INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTIE CLUJ; înscris sub semnatura privata nr. 292/04-10-2010 emis de NAPEU AVRAM, BALIBANU ILEANA, MOLDOVANU MELANIA, C; hotărare judecătorească nr. 4288/2010/26-03-2010 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA; hotărare judecătorească nr. 857/R/2010/08-07-2010 emis de TRIBUNALUL CLUJ; act administrativ nr. 88425/05-08-2010 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; hotărare judecătorească nr. 13250/14-10-2010 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 112527/08-10-2010 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; hotărare judecătorească nr. 13250/14-10-2010 emis de JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE restituire în natură, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 2584/5100, cota initiala 1/2 1) NAPEU AVRAM 2) CALATAN (CASATORITA BALIBAN) ILEANA 3) ILEA OCTAVIAN ALEXANDRU 4) ILEA HORIA 5) PETMEZI CRINA 6) MOLDOVAN MELANIA 7) CIORAN MARCELA 8) PARIZEK LAUR CATALIN	A1 / B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.8
100603 / 20/09/2012		
Act Notarial nr. 71, din 19/09/2012 emis de BNP MURESAN DORINA AURORA SILVIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/5, cota initiala 6/30 1) NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, 1/2 parte, ca bun propriu 2) NAPEU LUCIAN-DAN, 1/2 parte, ca bun propriu	A1
53963 / 17/04/2014		
Act Notarial nr. 43, din 16/04/2014 emis de CHIS MIHAELA LILIANA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 2/25, cota initiala 408/5100 1) ILEA OCTAVIA-ANDRADA, bun propriu OBSERVATII: cota de 408/5100 parte	A1
167226 / 03/10/2016		
Act Notarial nr. 175, din 27/09/2016 emis de COSMA LAURA IOANA; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR.169, din 24/10/2016 emis de Cosma Laura Ioana; Act Notarial nr. 1097, din 27/09/2016 emis de MURESAN CORNELIU LUCIAN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin	A1 / B.5

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

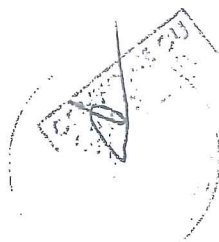
Pagina 1 din 4

31

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B4	Sucesiune, cota actuala 816/10200, cota initiala 816/10200 1) BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI OBSERVATII: cota de 1/2 parte din cota de 816/5100 parte	
193860 / 17/11/2016		
Act Notarial nr. 175/2016, din 27/09/2016 emis de notar Cosma Laura Ioana; Act Administrativ nr. CERERE DE INDREPTARE EROARE MATERIALA, din 17/11/2016 emis de Cosma Laura Ioana; Act Notarial nr. Încheiere de rectificare nr. 169, din 24/10/2016 emis de notar Cosma Laura Ioana;		
B5	Se îndreaptă eroarea materială strecurată cu încheierea nr. 167226/03.10.2016, în sensul înscrierii dreptului de proprietate asupra cotei de 1/2 parte din cota 816/5100 parte și a corectării cotei de proprietate de sub B1, din 816/10200 în 2856/5100 parte, după cum urmează:	A1
Act Notarial nr. 175/2016, din 27/09/2016 emis de notar Cosma Laura Ioana; Act Notarial nr. Încheiere de rectificare nr. 169, din 24/10/2016 emis de notar Cosma Laura Ioana; Act Administrativ nr. CERERE DE INDREPTARE EROARE MATERIALA, din 17/11/2016 emis de Cosma Laura Ioana;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire în rang serial câștigat cu încheierea nr. 167226/03.10.2016, dobândit prin Succesiune, cota actuala 816/10200, cota initiala 816/10200 1) COȘOVEANU VERONICA-MARIA OBSERVATII: cota 1/2 parte din cota 816/5100 parte	A1
169878 / 02/10/2017		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR 67, din 29/09/2017 emis de Popa Anca Gabriela;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 272/10200, cota initiala 272/10200 1) CIORAN OVIDIU-DAN	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 272/10200, cota initiala 272/10200 1) DRĂGAN CORINA-MIHAELA	A1

C. Partea III. SARCINI

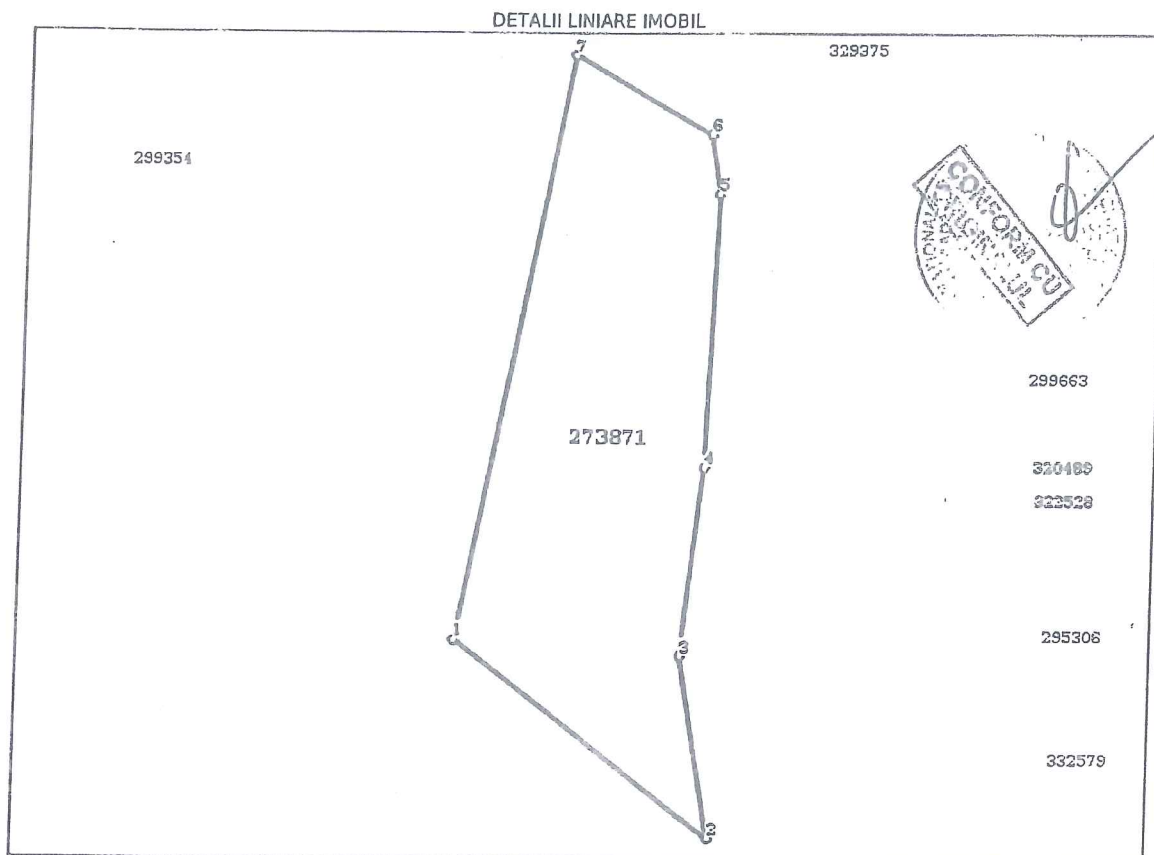
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
104528 / 26/08/2013		
Somatie nr. 249, din 03/06/2013 emis de EXEC.JUD STOLNEAN DIANA MARIA (somatic nr. DOS.EXEC.249/03.06.2013/26-08-2013 emis de EXEC.JUD STOLNEAN DIANA MARIA; hotarare judecatoreasca nr. 6846/CC/21-06-2013 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. INCHEIEREA NR.2/03-06-2013 emis de EXEC.JUD STOLNEAN DIANA MARIA;);		
C1	Se notează începerea urmăririi silită imobiliare în baza încheierii civile nr. 6846/CC/2013 Judecătoria Cluj prin care s-a admis cererea de executare silită formulată de creditorul Bătăiosu Mădălin, asupra cotei nedeterminate din cota de 4/5 parte din Imobilul de sub A1, a debitorului Parizek Laur Cătălin, înscris sub B1.8., pentru recuperarea sumei de 850 EUR+2249,68 Lei, reprezentând debit+cheltuieli de executare+cele ce se vor ivi.	A1



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
273871	5.100	

* 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	arabil	DA	5.100	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	64.86
2	3	36.82
3	4	37.513
4	5	53.911
5	6	11.873
6	7	31.699

33

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	1	117,161

** 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.

CONFIRMARE

ANCIPI
 BUCUREȘTI
 50303 / 13.02.2020
 Dosar nr.
 T. 1702 2020

Gabriela-Daniela GINSCĂ
 Registrat

Bh

poz. 12



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 299355
COPIE
Carte Funciară Nr. 299355 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	299355	660	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
85815 / 10/07/2013 Act Administrativ nr. 205316, din 25/06/2013 emis de Municipiul Cluj-Napoca/DITL (hotarare judecatoreasca nr. 199/09-04-2008 emis de Tribunalul Cluj; hotarare judecatoreasca nr. 314/A/2008/14-11-2008 emis de Curtea de Apel Cluj; act administrativ nr. 5800/10-11-2010 emis de Municipiul Cluj-Napoca/Primar; act administrativ nr. 82037/453/06-04-2011 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; act notarial nr. 779/24-05-2011 emis de NP Mitre Romana Lacrima; act notarial nr. 556/18-06-2013 emis de BNP Sorina Codruta Lazar;);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE restituire în natură, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SIMON MIOARA 2) CURTICIU LIANA-MARIA 3) ALBU GABRIELA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



35

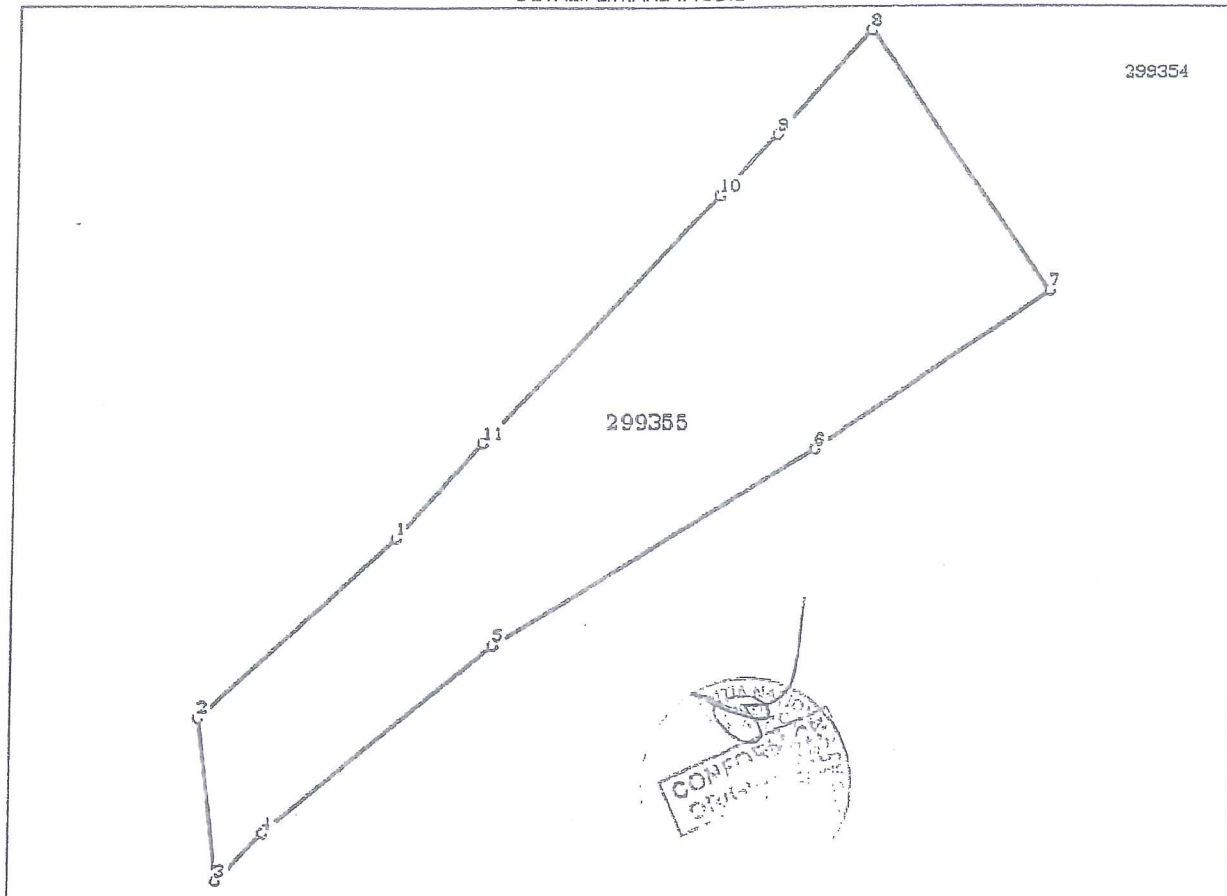
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
299355	660	

* 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	660	-	-	-	Arator la Rotatia I Fara imprejmuire

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.41
2	3	9.396
3	4	3.86
4	5	17.07
5	6	21.697
6	7	16.255

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	18.089
8	9	7.917
9	10	4.841
10	11	19.628
11	1	7.304

** 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.

[Stampa și semnătură]
 CONSILIUL LOCAL
 Cluj-Napoca

50316 / 13.02.2020

T. 17.02.2020

Gabriela-Daniela GÎNSCĂ
 Referent



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

CARTE FUNCİARĂ NR. 299354
COPIE

Carte Funciară Nr. 299354 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	299354	Din acte: 1.220 Masurata: 1.112	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
85814 / 10/07/2013	
Hotarare Judecatoreasca nr. 199, din 09/04/2008 emis de TRIBUNALUL CLUJ (act administrativ nr. 71328/06-06-2013 emis de BCPI CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 314/A/14-11-2008 emis de CURTEA DE APEL CLUJ; act notarial nr. 556/18-06-2013 emis de BNP SORINA CODRUTA LAZAR; act administrativ nr. 5800/04-11-2010 emis de PRIMARIA CLUJ; act administrativ nr. 82037/453/06-04-2011 emis de SERVICIU EVIDENTA PATRIMONIU SI CADASTRU; act notarial nr. 779/24-05-2011 emis de BNP MITRE ROMANA LACRIMA; act administrativ nr. 205316/25-06-2013 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE CLUJ);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE restituire în natură, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
	A1
	1) SIMON MIOARA 2) CURTICIU LIANA-MARIA 3) ALBU GABRIELA

C. Partea III. SARCINI .

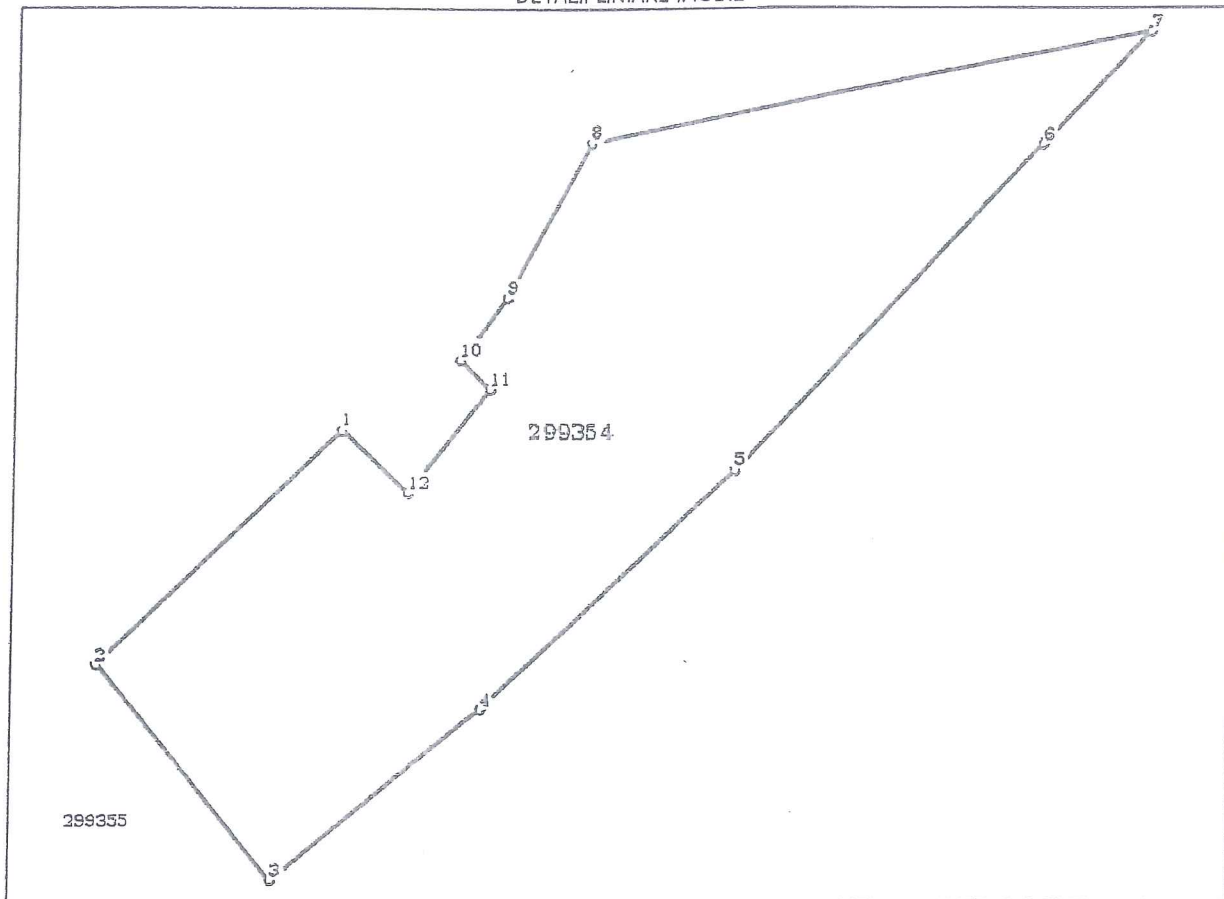
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
299354	Din acte: 1.220 Masurata: 1.112	

* 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	1.112	-	-	-	Arator la Rotatia I Fara impreimuire

Lungime Segmente

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

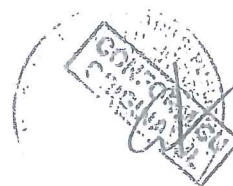
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.197
2	3	17.525
3	4	16.879
4	5	21.915
5	6	27.798
6	7	9.71



39

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	36.011
8	9	10.93
9	10	4.798
10	11	2.597
11	12	8.271
12	1	5.774

** 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.



A.N. 111/2011 CLUJ
 BUCUREȘTI
 50.311/13.02.2020

T. 17.02.2020

Gabriela Daniela GÎNSCĂ
 (Signature)

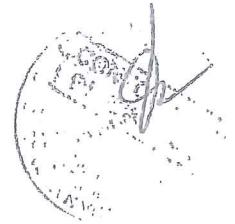
poz. 14



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 291662
COPIE

Carte Funciară Nr. 291662 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	291662	944	Teren neimprejmuit; Imobilul nu este imprejmuit.

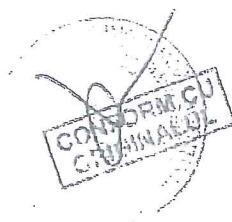
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81238 / 01/08/2012		
Act Administrativ nr. 22462, din 04/08/2011 emis de Comisia Judeteana Pentru Stabilirea Dreptului de P (act administrativ nr. 75309/17-07-2012 emis de OCPI Cluj; act administrativ nr. 75312/17-07-2012 emis de OCPI Cluj; act administrativ nr. 361187/15-12-2011 emis de Primaria Municipiului Cluj Napoca; act administrativ nr. 145929/21-12-2011 emis de OCPI Cluj);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE reconstituire, dobandit prin Lege; cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ASTILEAN LUCRETIA	A1 / B-2
114503 / 04/07/2017		
Act Notarial nr. 6863, din 29/06/2017 emis de Bejan Cristina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie; cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC CORATIM SRL, CIF:16367160	A1
129281 / 26/07/2017		
Act Administrativ nr. 75703, din 05/05/2017 emis de BCPI Cluj-Napoca;		
B3	se notează repositionarea imobilului pe noile coordonate	A1
83892 / 10/05/2018		
Act Notarial nr. 4949, din 09/05/2018 emis de Bejan Cristina;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GEROMED DELTA SA, CIF:32722035	A1
B5	se noteaza interdictia de instrainare si grevare 1) SC CORATIM SRL, CIF:16367160	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
114503 / 04/07/2017		
Act Notarial nr. 6863, din 29/06/2017 emis de Bejan Cristina;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:100000-EUR 1) ASTILEAN LUCRETIA	A1
169282 / 02/10/2017		
Act Notarial nr. 10643, din 29/09/2017 emis de Bejan Cristina;		
C2	Se radiază dreptul de ipotecă înscris sub C1	A1

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



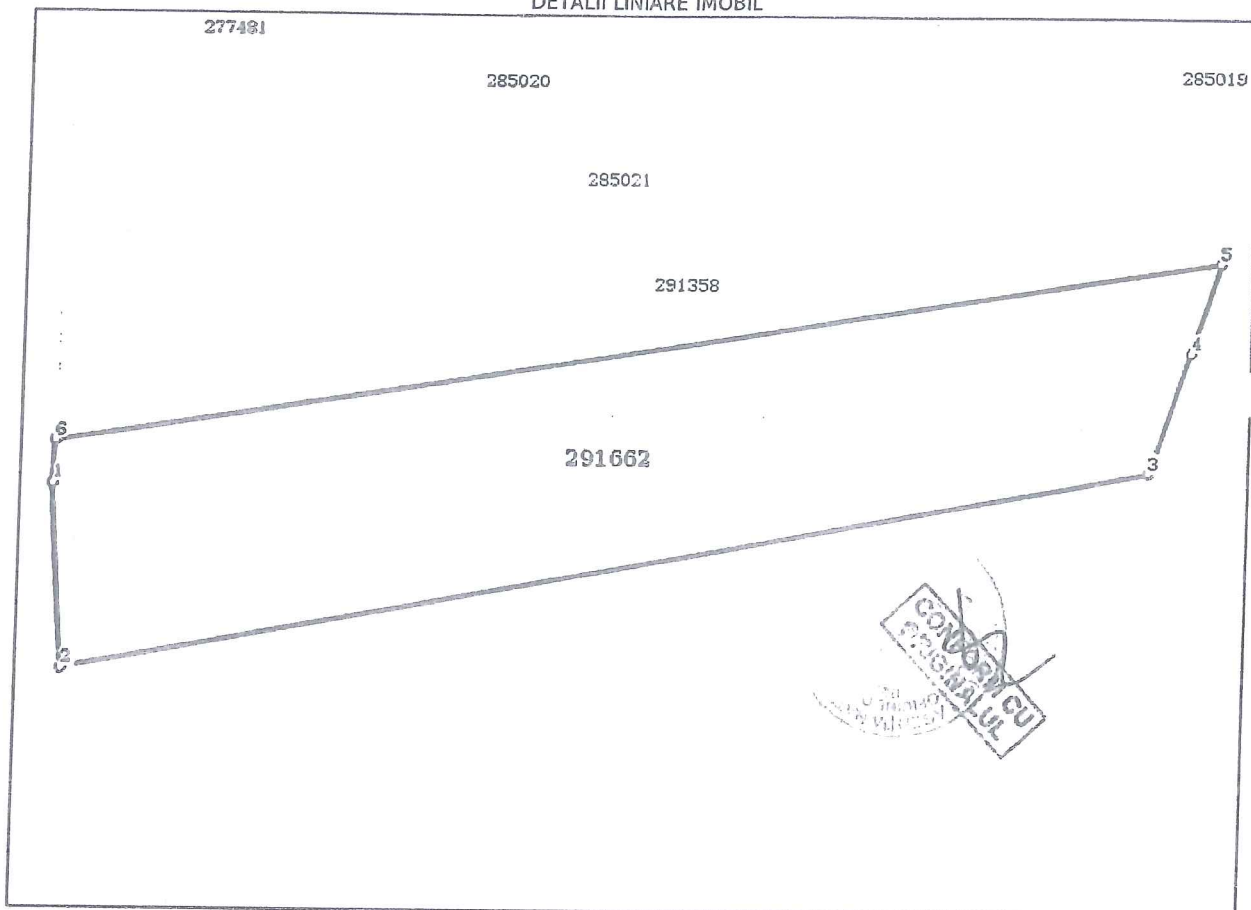
42

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
291662	944	Imobilul nu este împrejmuit.

* 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	944	142	2176/7	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.59
2	3	69.336
3	4	7.891
4	5	5.823
5	6	73.978
6	1	2.671

** 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.

CONFORM
CARTII

ANCIPI OCPI CLUJ
PUB. CLUJ
Dosar Nr.

5631 / 13.02.2020

T. 17.02.2020

Gabriela-Daniela SÎNSCĂ
Referent

44

37

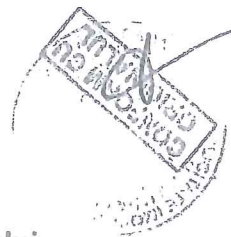
poz. 15.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 291358
COPIE

Carte Funciară Nr. 291358 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	291358	515	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înșcrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
81228 / 01/08/2012 Act Administrativ nr. 23034, din 28/03/2012 emis de Comisia Judeteana Pentru Stabilirea Dreptului de P (act administrativ nr. 75309/17-07-2012 emis de OCPI Cluj; act administrativ nr. 201240/28-06-2012 emis de Primaria Municipiului Cluj Napoca.);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE reconstituire L 18/1991, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 2/3, cota initiala 1/1 1) POP MARIA 2) POP PAVEL 3) POP GALIN EUGEN 4) POP VASILE RAUL	A1 / B-2, B-3
161323 / 29/09/2015 Act Notarial nr. CERTIFICAT DE LEGATAR NR 131, din 28/09/2015 emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3, cota initiala 2/6 1) POP ROMEO LIVIU, bun propriu	A1 / B-3
52370 / 29/03/2017 Act Notarial nr. 3268, din 28/03/2017 emis de Bejan Cristina;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC CORATIM SRL, CIF:16367160	A1
83897 / 10/05/2018 Act Notarial nr. 4949, din 09/05/2018 emis de Bejan Cristina;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GEROMED DELTA SA, CIF:32722035	A1
B5 se noteaza interdictia de instrainare si grevare 1) SC CORATIM SRL, CIF:16367160	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

45

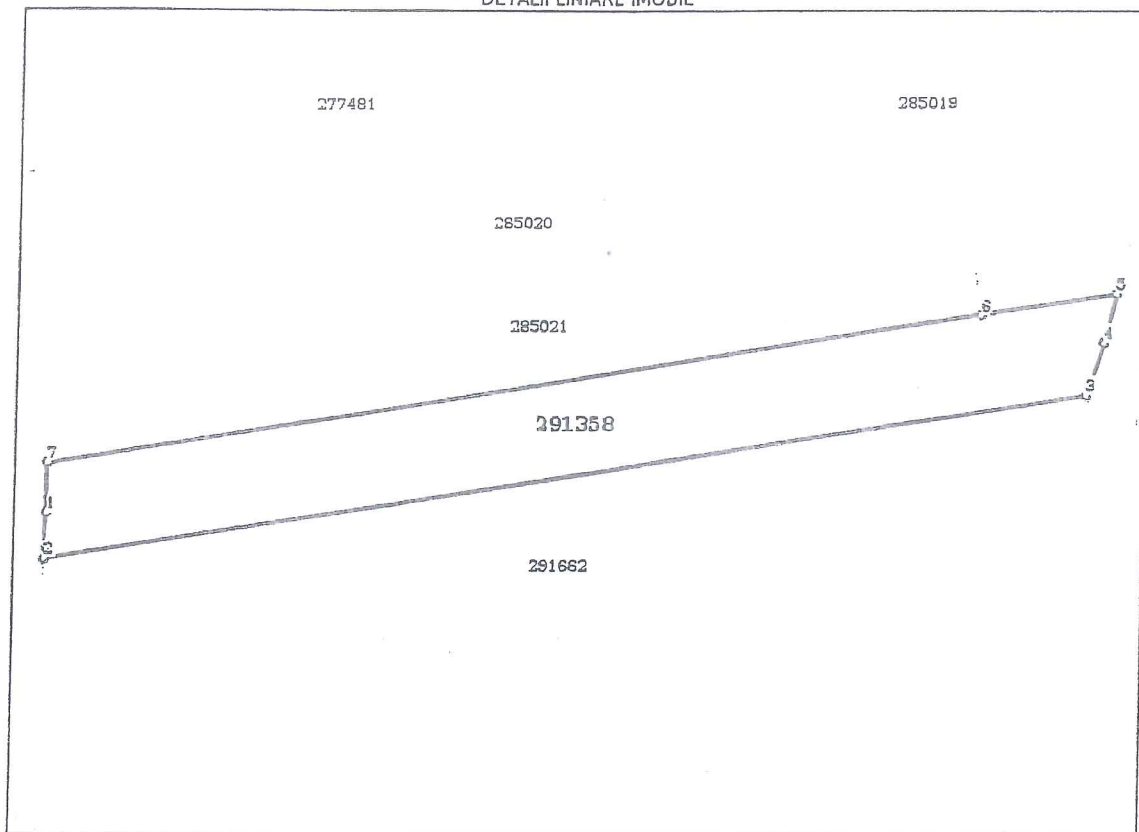
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
291358	515	

* 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	515	142	2176/6	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.237
2	3	75.245
3	4	3.906
4	5	3.525
5	6	9.758
6	7	67.439

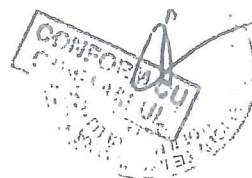


46

Carte Funciară Nr. 291358 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	3.613

** 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.



ANUL PUNCT CLUJ
 50310 / 13.02.2020
 Dosar Nr. 7.1702.2020

Ștefania-Daniela DINSCĂ
 Referent

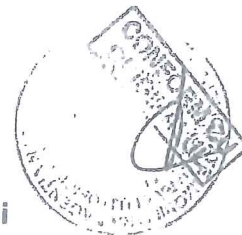


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

CARTE FUNCİARĂ NR. 285019
COPIE

Carte Funciară Nr. 285019 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	285019	2.646	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
145910 / 21/12/2011		
Act Administrativ nr. 22456, din 04/08/2011 emis de Comisia Judeteana Pentru Stabilirea Dreptului de P (act administrativ nr. 290873/13-10-2011 emis de Primaria Mun Cluj Napoca; act administrativ nr. 131142/16-11-2011 emis de OCPI Cluj; act administrativ nr. 131152/16-11-2011 emis de OCPI Cluj; act administrativ nr. 131148/16-11-2011 emis de OCPI Cluj; documentație cadastrală avizată de OCPI Cluj Napoca);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RUSU-VIOREL	A1 / B.2, B.4
37672 / 08/03/2017		
Act Notarial nr. 2220, din 07/03/2017 emis de Bejan Cristina;		
B2	Se notează anteacontractul de vânzare-cumpărare, încheiat între Rusu-Viorel, în calitate de promitentă-vânzătoare și SC CORATIM S. R.L., în calitate de promitenți-cumpărători, având ca obiect imobilul de sub A1.	A1 / B.3
98568 / 09/06/2017		
Act Notarial nr. 5952, din 08/06/2017 emis de Bejan Cristina;		
B3	Se radiază notarea de sub B 2	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC CORATIM SRL, CIF:16367160	A1
83895 / 10/05/2018		
Act Notarial nr. 4949, din 09/05/2018 emis de Bejan Cristina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GEROMED DELTA SA, CIF:32722035	A1
B6	se noteaza interdictia de instrainare si grevare 1) SC CORATIM SRL, CIF:16367160	A1

C. Partea III. SARCINI .

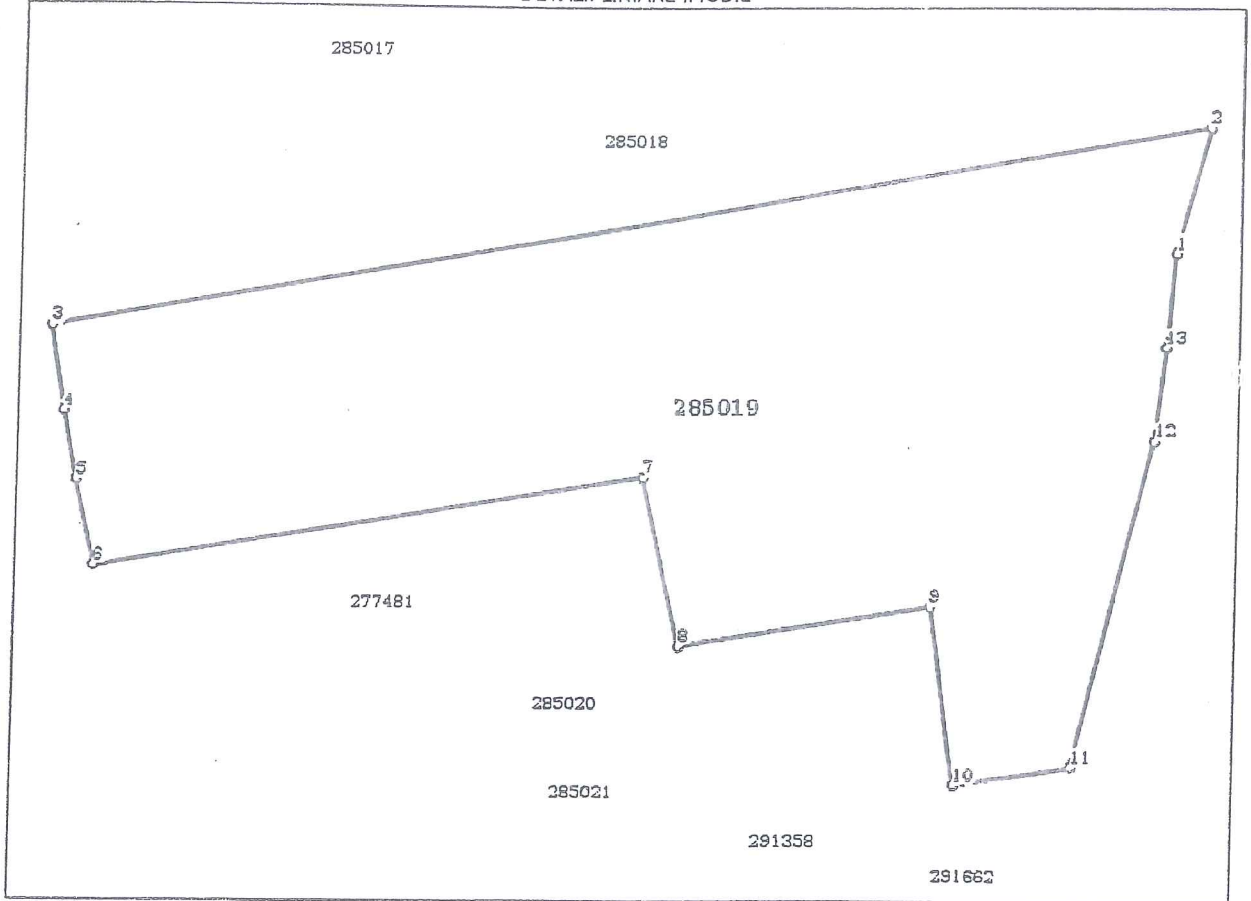
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
285019	2.646	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



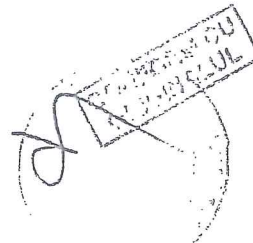
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.646	142	2176/3	-	

Lungime Segmente

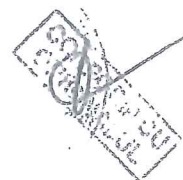
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.588
2	3	97.128
3	4	6.973
4	5	5.778
5	6	7.119
6	7	46.161



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	14.166
8	9	21.004
9	10	14.86
10	11	9.758
11	12	27.577
12	13	7.741
13	1	7.576

** 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.



ANCIPI CLUJ
 DIRECȚIA
 REGISTRARII
 50309/13.02.2020
 Dosar Nr.

T. 17.02.2020

Gabriela-Daniela GINȘCA
 Referent

50

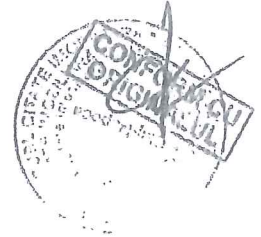
poz. 17



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 285018
COPIE

Carte Funciară Nr. 285018 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	285018	1.286	

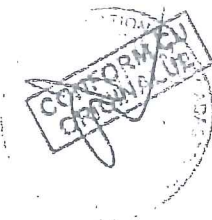
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
145903 / 21/12/2011 Act Administrativ nr. 22460, din 04/08/2011 emis de Comisia Judeteana Pentru Stabilirea Dreptului de P (act administrativ nr. 288329/11-10-2011 emis de Primaria Mun Cluj Napoca; act administrativ nr. 131152/16-11-2011 emis de OCPI Cluj; act administrativ nr. 131153/16-11-2011 emis de OCPI Cluj; act administrativ nr. 131149/16-11-2011 emis de OCPI Cluj);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GOJOGNEAN IOAN 2) GOJOGNEAN LIVIU 3) FILIP LIVIA, după divorț GOJOGNEAN	A1 / B-4
44329 / 26/04/2012 Hotarare Judecatoreasca nr. 13922, din 05/11/2009 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA;	
B2 Se notează numele după divorț al proprietarului tabular de sub B1.3; Cojocnean	A1
37674 / 08/03/2017 Act Notarial nr. 2222, din 07/03/2017 emis de Bejan Cristina;	
B3 Se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 2222/07-03-2017 de notar public Cristina Bejan încheiată între Gojocnean Ioan, Gojocnean Liviu și FILIP LIVIA, după divorț GOJOGNEAN în calitate de promitenți-vanzători și SC GORATIM SRL în calitate de promitentă-cumpărătoare a imobilului de sub A1	A1
98588 / 09/06/2017 Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 5951, din 08/06/2017 emis de Bejan Cristina;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie; cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC GORATIM SRL, CIF:16367160	A1 / B-6
B5 Se radiază notarea promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare, înscrisă sub B3	A1
81391 / 08/05/2018 Act Notarial nr. 4815, din 07/05/2018 emis de Bejan Cristina;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie; cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) TRIUMPH ZONE S.R.L., CIF:39174517	A1
107961 / 15/06/2018 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 6316, din 12/06/2018 emis de Bejan Cristina;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GEROMED DELTA SA, CIF:32722035	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B8 se noteaza interdictiile de instrainare si grevare 1) TRIUMPH ZONE S.R.L., CIF:39174517	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



48

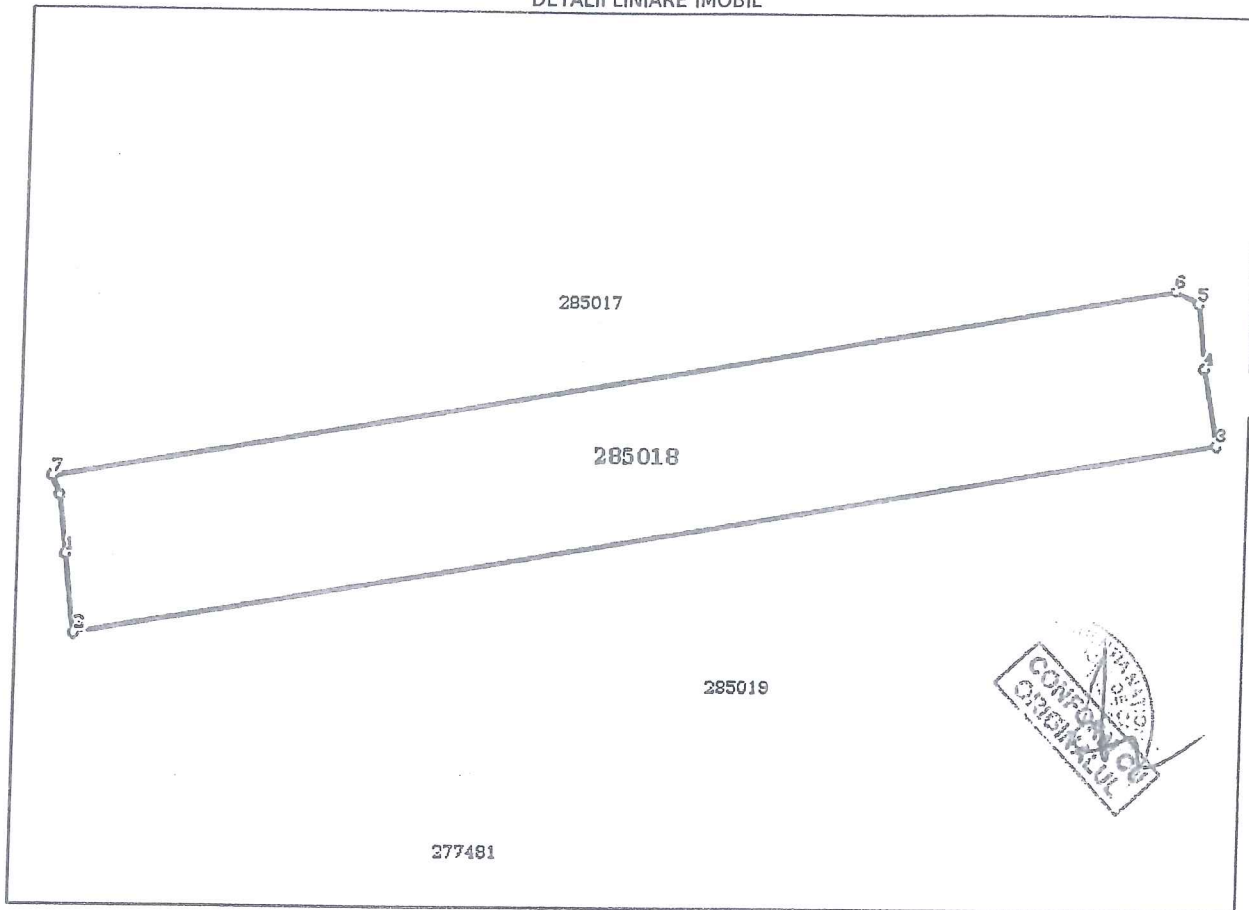
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
285018	1.286	

* 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	1.286	142	2176/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.68
2	3	97.128
3	4	6.585
4	5	5.365
5	6	2.241
6	7	95.424

53

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.709
8	1	4.958

** 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.

CONFORM CU ORIGINALUL

7.17.02.2020

ANUL 2020
 00308/13.02.2020

Gabriela GINSCĂ
 REGISTRAR

54

MEMORIU TEHNIC

Planul de situatie pentru receptia coridorului de expropriere aferent obiectivului de investitii " Reabilitare baza sportiva si amenajare parc Zona La Terenuri din Municipiul Cluj-Napoca"

1. Adresa imobil:

Imobilul este situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca.

2. Tipul lucrării:

Planul de situatie s-a intocmit in vederea receptiei coridorului de expropriere aferent lucrarii de investitie " Reabilitare baza sportiva si amenajare parc, Zona 'La Terenuri ' din Municipiul Cluj-Napoca" si identificarea imobilelor si constructiilor aflate in domeniul public si privat ce se suprapun peste amplasamentului lucrarii de investitie.

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

Prin HCL al Municipiului Cluj-Napoca nr. 897/2019 si HCL al Municipiului Cluj-Napoca nr.92/2020 s-a stabilit si s-a aprobat suprafata de 42.410mp pentru obiectivul de investitii „Reabilitare baza sportiva si amenajare parc Zona LA TERENURI cartier Manastur” din municipiul Cluj-Napoca.

Amenajarea zonei numita „La Terenuri” implica exproprierea, in baza Legii 255/2010, a portiunilor din imobile ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului 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

Din studierea datelor extrase din aplicatia e-Terra precum si a planurilor de carte funciara a rezultat ca amplasamentul se suprapune peste un numar total de 17 imobile din care in domeniul privat sunt 10 de imobile, iar in domeniul public sunt 7 imobile.

Coridorul de expropriere se suprapune deasemenea peste 13 constructii dintre care 12 garaje si o constructie anexa.

S-au intocmit liste separate pentru imobilele din domeniul public si domeniul privat, liste ce s-au atasat prezentei documentatii. In aceste liste s-au identificat imobilele prin numar topografic sau cadastral si numar de carte funciara.

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. si a art. 27 din LEGEA 255/2010

55

5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Fiind o zona cu vizibilitate fara constructii inalte care sa obstruioneze semnalul GPS măsurătorile s-au efectuat cu aparatură GPS Spectra Precision SP60. Lucrarea s-a realizat în Sistem STEREO 70.

Precizia de determinare a punctelor de detaliu este data de precizia de masurare a aparatului in modul RTK care este de 8mm pe coordonatele planimetrice X si Y si de 15mm pe cota.

După extragerea datelor, atât prelucrarea lor cât și întocmirea planului de situație s-au realizat cu ajutorul computerului. Fiecare punct radiat sau intersecție de linii având coordonate, calculul suprafețelor s-a realizat prin metoda analitică.

Redactarea planurilor se va face pe hartie, scara planului este 1:2000.

Predarea documentatiei catre beneficiar se va face atat pe suport hartie cat si electronic.

Suprafata masurata fiind mai mare de 2 ha, conform art. din REGULAMENT pentru punctele 100, 151 si 157 s-au realizat masuratori de control, diferentele dintre cele doua masuratori s-au incadrat in toleranta.

Nr.Pct.	Coord X	Coord Y
100	584478.34	389754.21
151	584288.64	389596.275
157	584196.012	389744.15

Nr.Pct.	Coord X	Coord Y
180	584478.347	389754.219
182	584288.619	389596.329
183	584195.991	389744.143

Data întocmirii 06.03.2020

Semnătura și ștampila



Lista tuturor imobilelor si constructiilor ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii
 " Reabilitare baza sportiva si amenajare parc, Zona 'La Terenuri ' din Municipiul Cluj-Napoca"

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Obiect	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime gard de expropriat (m)	Nr. Crt.
0	1	2	5	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	Cluj-Napoca	imobil	STATUL ROMAN in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj Napoca	Cc	279747	279747	204			1
2	2	Cluj-Napoca	imobil	MATEI ILEANA	A	285105	285105	547			2
3	3	Cluj-Napoca	imobil	STATUL ROMAN in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj Napoca	-	23571/1/1/1/1, 23572/1/1/1/1	252623	2650			3
4	4	Cluj-Napoca	imobil	Municipiul Cluj-Napoca	Cc	331752	331752	3960			4
5	5	Cluj-Napoca	imobil	PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA MARIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NECULA DAN, ILEA HORIA, NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCTAVIA- ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, HARJAU MARICICA, HARJAU ANDRADA- RALUCA, HARJAU DAN-ANDREI, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	253013	253013	1695			5
6	6	Cluj-Napoca	imobil	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	Cc	329375	329375	7275			6
7	7	Cluj-Napoca	imobil	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA in administrarea CONSILIULUI LOCAL al MUN. CLUJ NAPOCA	Cc	279749	279749	241			7

8	8	Cluj-Napoca	imobil	STATUL ROMAN in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj Napoca	-	23571/1/1/1/1, 23572/1/1/1/1	252623	2		8
9	9	Cluj-Napoca	imobil	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	Cc	338639	338639	19164		9
10	10	Cluj-Napoca	imobil	GHERTOIU DAN-MIHAI	A	328331	328331	378		10
11	11	Cluj-Napoca	imobil	ILEA HORIA, PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCAVIA-ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	273871	273871	5100		11
12	12	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299355	299355	12		12
13	13	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299354	299354	596		13
14	14	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291662	291662	94		14
15	15	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291358	291358	64		15
16	16	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	285019	285019	412		16
17	17	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., TRIUMPH ZONES.R.L.	A	285018	285018	16		17
18	18	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	18
19	19	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	19
20	20	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17	20
21	21	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	21
22	22	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	22
23	23	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					22	23
24	24	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	24
25	25	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17	25

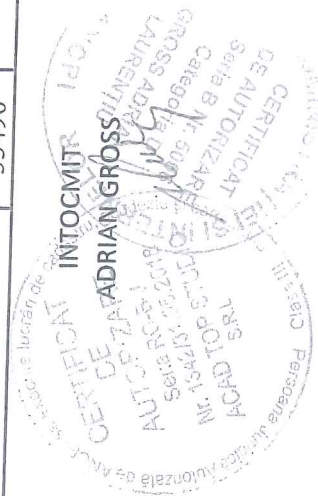
Lista imobilelor si constructiilor proprietate privata ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii
" Reabilitare baza sportiva si amenajare parc, Zona 'La Terenuri ' din Municipiul Cluj-Napoca"

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ – teritoriala	Obiect	Numele si prenumele proprietarului/definitoarea terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Luugime gard de expropriat (m)	Nr. Crt.
0	1	2	5	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	Cluj-Napoca	imobil	MATEI ILEANA	A	285105	285105	547			1
2	5	Cluj-Napoca	imobil	PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA MARIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NECULA DAN, ILEA HORIA, NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCTAVIA- ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, HARJAU MARICICA, HARJAU ANDRADA- RALUCA, HARJAU DAN-ANDREI, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	253013	253013	1695			2
3	10	Cluj-Napoca	imobil	GHERTOIU DAN-MIHAI	A	328331	328331	378			3
4	11	Cluj-Napoca	imobil	ILEA HORIA, PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NAPEU CAMELIA- ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCAVIA-ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	273871	273871	5100			4

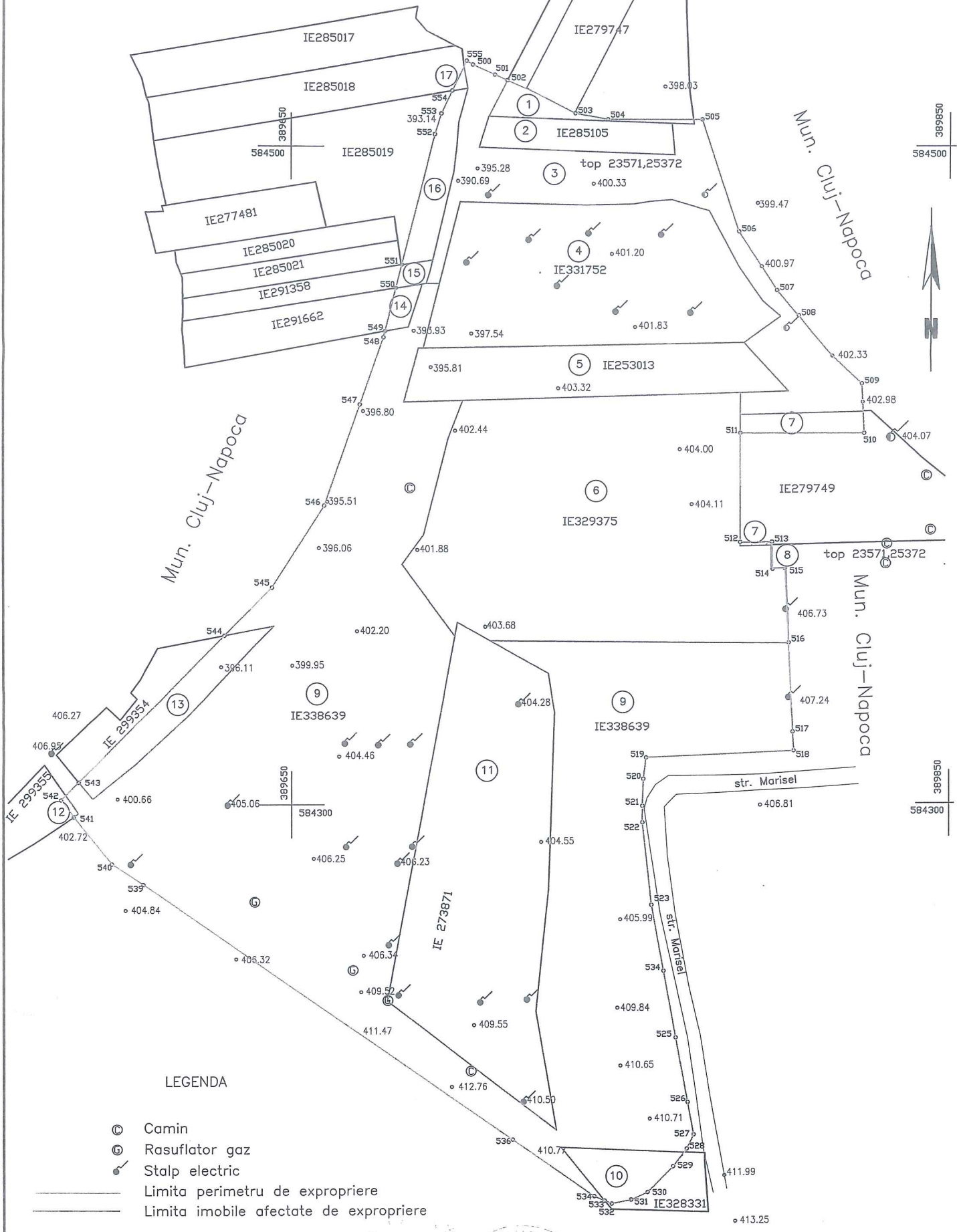
5	12	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299355	299355	12			5
6	13	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299354	299354	596			6
7	14	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291662	291662	94			7
8	15	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291358	291358	64			8
9	16	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	285019	285019	412			9
10	17	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	285018	285018	16			10
11	18	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		11
12	19	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		12
13	20	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17		13
14	21	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		14
15	22	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		15
16	23	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					22		16
17	24	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		17
18	25	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17		18
19	26	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		19
20	27	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		20
21	28	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		21
22	29	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		22
23	30	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					4		23
24	31	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						19	24
25	32	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						30	25
26	33	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						24	26
27	34	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						27	27
28	35	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						37	28
29	36	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						32	29
30	37	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						13	30
31	38	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						28	31
32	39	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						51	32
33	40	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						32	33

Lista imobilelor proprietate publica ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii
" Reabilitare baza sportiva si amenajare parc, Zona 'La Terenuri ' din Municipiul Cluj-Napoca"

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Obiect	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime gard de expropriat (m)
0	1	2	5	3	4	5	6	7	8	9
1	1	Cluj-Napoca	imobil	STATUL ROMAN in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj Napoca	Cc	279747	279747	204		
2	3	Cluj-Napoca	imobil	STATUL ROMAN in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj Napoca	-	23571/1/1/1/1, 23572/1/1/1/1/1	252623	2650		
3	4	Cluj-Napoca	imobil	Municipiul Cluj-Napoca	Cc	331752	331752	3960		
4	6	Cluj-Napoca	imobil	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	Cc	329375	329375	7275		
5	7	Cluj-Napoca	imobil	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA in administrarea CONSILIULUI LOCAL al MUN. CLUJ NAPOCA	Cc	279749	279749	241		
6	8	Cluj-Napoca	imobil	STATUL ROMAN in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj Napoca	-	23571/1/1/1/1, 23572/1/1/1/1/1	252623	2		
7	9	Cluj-Napoca	imobil	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	Cc	338639	338639	19164		
Total										
								33496		



Mun. Cluj-Napoca

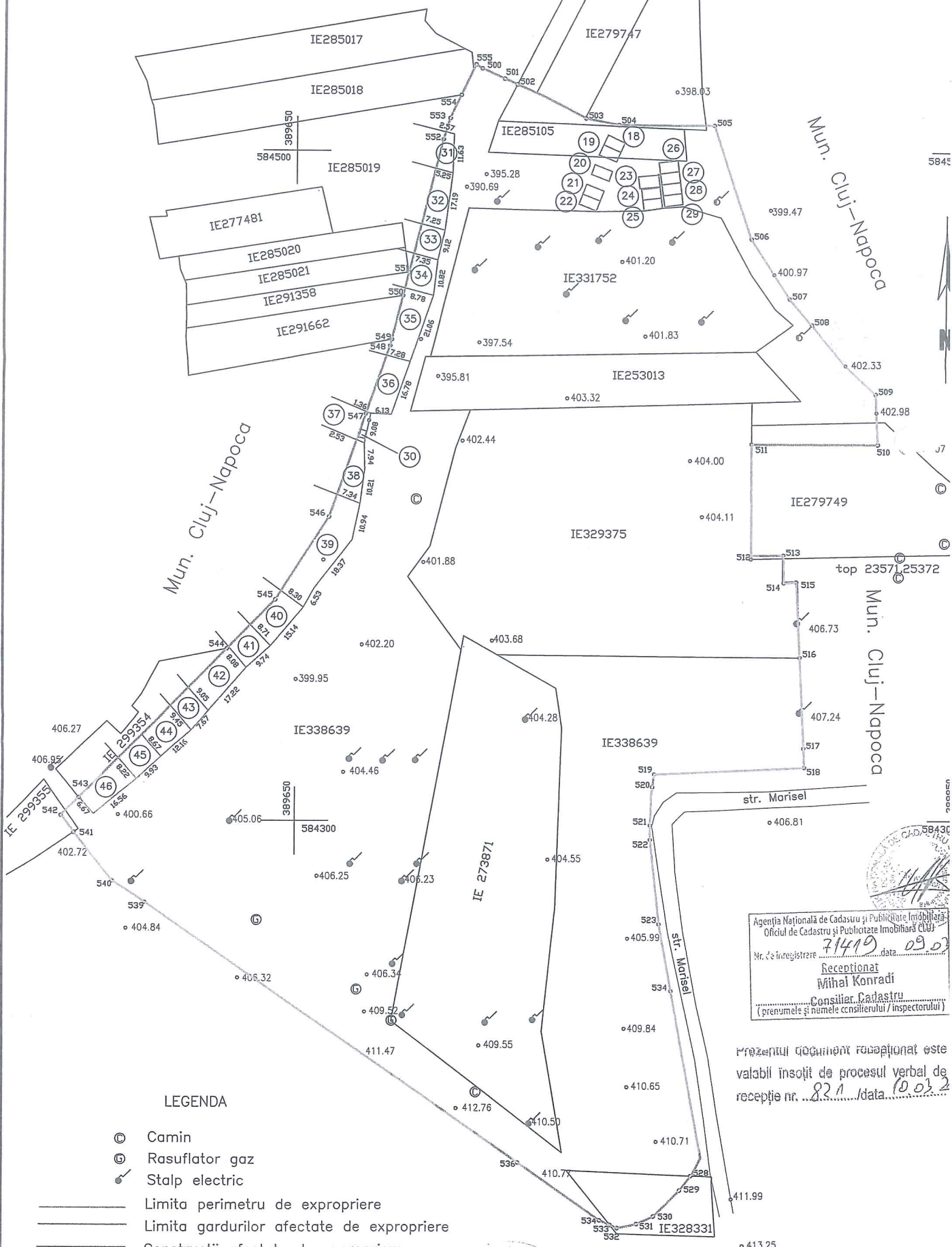


LEGENDA

- ⊙ Camin
- ⊕ Rasuflator gaz
- ⚡ Stalp electric
- Limita perimetru de expropriere
- Limita imobile afectate de expropriere

Executant: DE S.C. ACAD TOP STUDIO S.R.L.		Plan de situatie cu imobilele afectate de suprapunerea cu amplasamentul obiectivului de investitii "Reabilitare baza sportiva si amenajare parc ZONA "LA TERENURI"		Plansa nr: 04
Masurat	Tudor FLOREA	Scara:	BENEFICIAR:	
Redactare	Lucian MANISOR	1:1000	MUN. CLUJ NAPOCA	
Avizat	Adrian GROSS	Data:	ZONA "LA TERENURI"	
		02.03.2020		

Mun. Cluj-Napoca



Mun. Cluj-Napoca

Mun. Cluj-Napoca

Mun. Cluj-Napoca

LEGENDA

- ⊙ Camin
- ⊕ Rasuflator gaz
- ⚡ Stalp electric
- Limita perimetru de expropriere
- Limita gardurilor afectate de expropriere
- Constructii afectate de expropriere

Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
 Nr. de înregistrare: 71419 data: 09.02
 Recepționat
 Mihai Konradi
 Consilier Cadastru
 (prenumele și numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 221 / data 10.03.20

Executanț: S.C. ACAD TOP STUDIO	Plan de situație cu construcțiile afectate de suprapunerea cu amplasamentul obiectivului de investiții "Reabilitare baza sportivă și amenajare parc ZONA "LA TERENURI"	Planșa nr. 2
Masurat: Tudor FLOREA	Scara: 1:2000	BENEFICIAR: MUN. CLUJ NAPOCA ZONA "LA TERENURI"
Redactare: Lucian MANISOR	Data: 02.03.2020	
Avizat: Adriañ GROSS		

Lista tuturor imobilelor si constructiilor ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii
" Reabilitare baza sportiva si amenajare parc, Zona 'La Terenuri ' din Municipiul Cluj-Napoca"

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Obiect	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime gard de expropriat (m)	Nr. Crt.
0	1	2	5	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	Cluj-Napoca	imobil	STATUL ROMAN in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj Napoca	Cc	279747	279747	204			1
2	2	Cluj-Napoca	imobil	MATEI ILEANA	A	285105	285105	547			2
3	3	Cluj-Napoca	imobil	STATUL ROMAN in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj Napoca	-	23571/1/1/1/1, 23572/1/1/1/1	252623	2650			3
4	4	Cluj-Napoca	imobil	Municipiul Cluj-Napoca	Cc	331752	331752	3960			4
5	5	Cluj-Napoca	imobil	PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA MARIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NECULA DAN, ILEA HORIA, NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCTAVIA-ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, HARJAU MARICICA, HARJAU ANDRADA-RALUCA, HARJAU DAN-ANDREI, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	253013	253013	1695			5
6	6	Cluj-Napoca	imobil	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	Cc	329375	329375	7275			6
7	7	Cluj-Napoca	imobil	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA in administrarea CONSILIULUI LOCAL al MUN. CLUJ NAPOCA	Cc	279749	279749	241			7

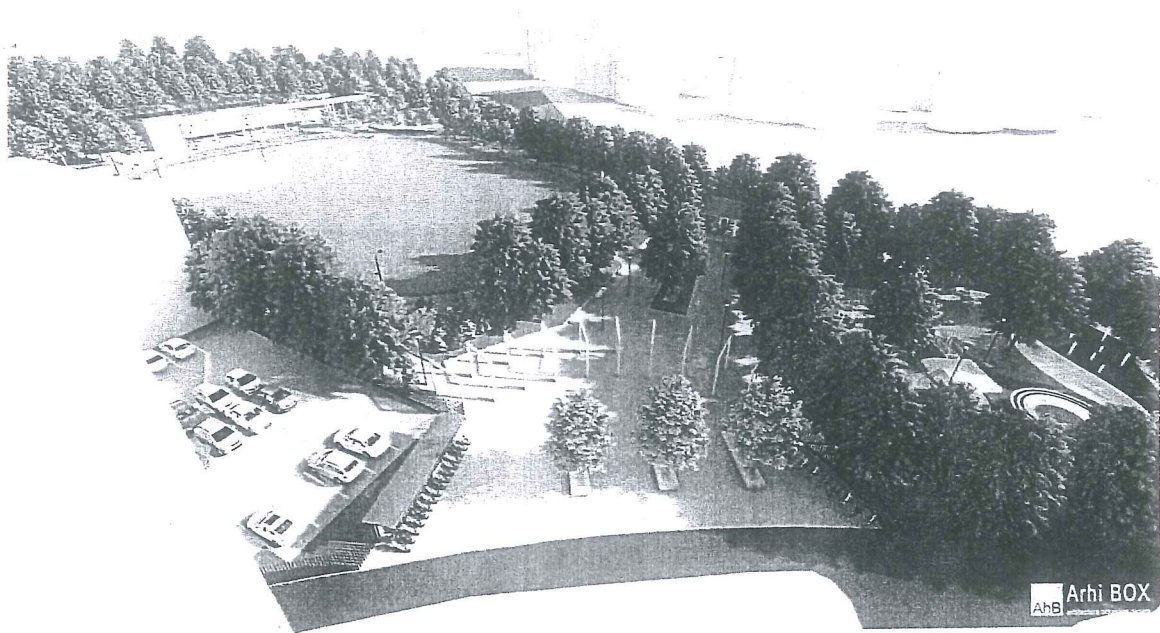
66

8	8	Cluj-Napoca	imobil	STATUL ROMAN in administrarea operativa a Consiliului Local al mun. Cluj Napoca	-	23571/1/1/1/1, 23572/1/1/1/1	252623	2		8
9	9	Cluj-Napoca	imobil	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	Cc	338639	338639	19164		9
10	10	Cluj-Napoca	imobil	GHERTOIU DAN-MIHAI	A	328331	328331	378		10
11	11	Cluj-Napoca	imobil	ILEA HORIA, PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCAVIA-ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	273871	273871	5100		11
12	12	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299355	299355	12		12
13	13	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299354	299354	596		13
14	14	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291662	291662	94		14
15	15	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291358	291358	64		15
16	16	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	285019	285019	412		16
17	17	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	285018	285018	16		17
18	18	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	18
19	19	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	19
20	20	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17	20
21	21	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	21
22	22	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	22
23	23	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					22	23
24	24	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18	24
25	25	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17	25

MONDEV
REAL ESTATE

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

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



RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii speciale (de despăgubire), în temeiul Legii 255/2010, a terenurilor afectate de executia lucrării de utilitate publică: „REABILITARE BAZA SPORTIVA SI AMENAJARE PARC, ZONA “LA TERENURI” CARTIER MANASTUR ”.

BENEFICIAR:

Mun.Cluj-Napoca



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

Martie 2020

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	TEREN INTRAVILAN.
<u>TIPUL PROPRIETĂȚII:</u>	PROPRIETATE IMOBILIARĂ .
<u>PROPRIETAR:</u>	CONFORM TABELELOR ANEXATE LA RAPORT.
<u>BENEFICIAR :</u>	Mun.Cluj-Napoca
<u>AMPLASAMENT:</u>	Cluj-Napoca, zona „La Terenuri”
<u>DATA EVĂLUĂRII:</u>	31.01.2020
<u>CURS VALUTAR:</u>	1 EURO = 4,78 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: „REABILITARE BAZA SPORTIVA SI AMENAJARE PARC, ZONA “LA TERENURI” CARTIER MANASTUR ”.</i>

Rezultatul evaluării este consemnat în anexele prezentului raport de evaluare.



70

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. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune, inclusiv suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat



prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

5. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
6. În elaborarea raportului de evaluare am avut în vedere prevederile art.5 alin.1 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, prin urmare, raportul de evaluare include abateri de la Standardele Internaționale de Evaluare.
7. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport; valoarea este o predicție; este subiectivă și nu conține TVA
8. Prezenta lucrare reprezintă un studiu privind valorile de referință minime existente pe piața imobiliară din jud. Cluj, neputând fi considerat un raport de evaluare în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Prezentul raport 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.



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.

MondEv Real Estate SRL



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 PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	20
4.1. Definierea pieței.....	20
4.2. Analiza cererii.....	20
4.3. Analiza ofertei competitive.....	21
CAPITOLUL.5 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	22
5.2. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe.....	28
5.4. Evaluarea construcțiilor.....	30
➤ 5.4.1 Abordarea prin Cost.....	30
CAPITOLUL.6 – ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARULUI/PROPRIETARILOR.....	32
CAPITOLUL.7 - OPINIE ASUPRA VALORII; CONCLUZII.....	34
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.....	35

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 / 2020

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: „**REABILITARE BAZA SPORTIVA SI AMENAJARE PARC, ZONA “LA TERENURI” CARTIER MANASTUR**”.

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: „**REABILITARE BAZA SPORTIVA SI AMENAJARE PARC, ZONA “LA TERENURI” CARTIER MANASTUR**”.

1.3. Beneficiarul și clientul lucrării.

Beneficiarul lucrării: Mun.Ciuj-Napoca.

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

Clientul lucrării: SCA Teaha & Fuzesi.

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



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 constrangere." (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 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 sa ignore utilizarea agricolă curentă, indicand o altă valoare decât valoarea de piață, o valoare specială, diferită de valoarea de piața.

Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al *valorii speciale*, deoarece se presupune ca 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 legala

- 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.

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 rezultate de la exercitarea acestuia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate



imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având obțiunea de a exercita oricare din aceste atribute sau nici unul. Păstrarea dreptului de dispoziție echivalează cu nuda proprietate.

Dreptul de proprietate este dreptul de proprietate asupra întregului imobil. Conform art.44 alin.2 din Constituție se arată că „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu o dreptă 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 momentul întocmirii raportului de evaluare, pe piața liberă, a unor proprietăți similare. Curs valutar de 1Euro =4,78 Lei.

1.7.Data inspecției.

Proprietățile evaluate au fost inspectate de evaluator în data de 31.01.2020. Evaluarea a fost realizată în perioada 31.01.2020 - 09.03.2020.

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.



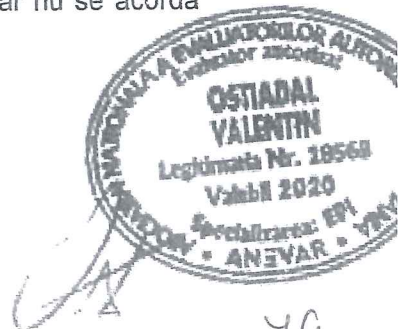
- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- HGR 53/19.01.2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- Studiu de piață – Fond imobiliar jud.Cluj – Camera notarilor publici Cluj 2020.
- 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-terenuri.ro ; www.olx.ro ; www.multecase.ro,
www.imobiliare.ro

1.9.Ipoteze si ipoteze speciale.

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează, opinia evaluatorului este 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 topografica sau/și cadastrală, alte acte);
- Au fost puse la dispoziția evaluatorului extrasele de carte funciară si 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 grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea/proprietățile evaluate;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății/proprietăților;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare, precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și/sau reînnoite pentru utilizările considerate în acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Nu s-a realizat nicio investigație suplimentară privind prezența sau absența unor substanțe toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietățile nu sunt afectate de nici un astfel de aspect, care ar face ca oricare dintre proprietăți să valoreze mai mult sau mai puțin;
- Alegerea abordărilor și aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor și informațiilor disponibile la data evaluării;
- Estimarea valorii de 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 potențial, 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;

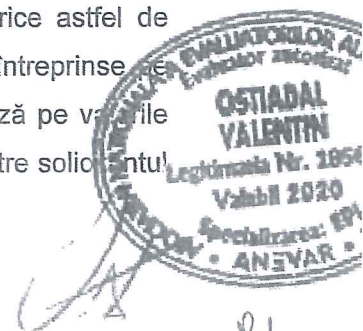
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informații considerate adevărate și corecte, obținute din surse pe care le consideră credibile;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor ce sunt disponibile 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.

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 destinatar 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

Situația existența și necesitatea realizării obiectivului de investiții

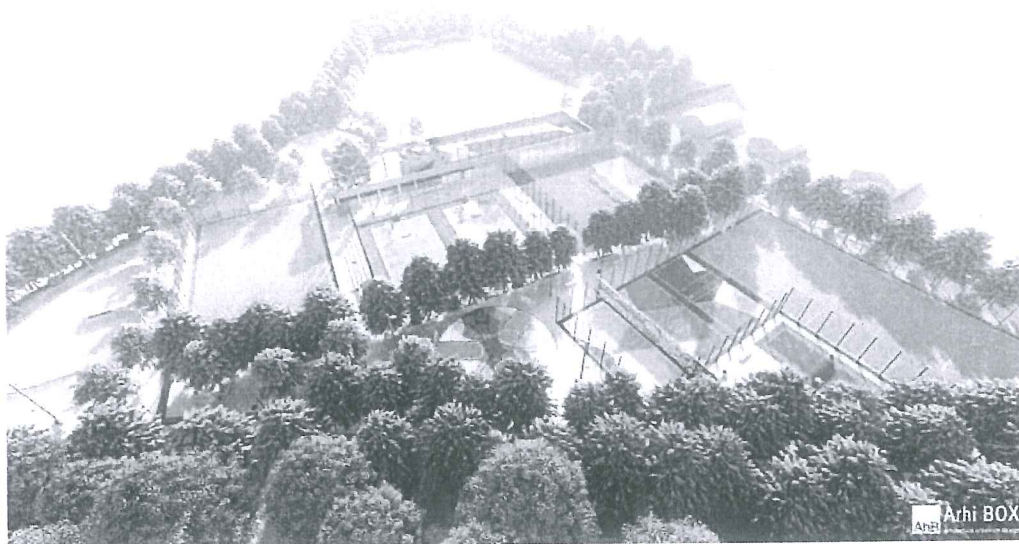
Zona "La Terenuri" se află în partea sudică a cartierului Mănăștur, între străzile Parâng și Mehedinți.

Amplasamentul studiat (zona "La Terenuri") este situat în extremitatea sudică a cartierului Mănăștur, care la rândul său ocupă partea sud-vestică a municipiului Cluj-Napoca. Ca unitate geomorfologică zona aparține bazei versantului nordic al culmii ce reprezintă o continuare spre vest a dealului Feleac, a cărui cotă maximă este de +832 m.

Accesul cu mijloace auto se realizează din capătul sud-vestic al str. Mehedinți pe str. Huedinului, iar apoi, pe lângă noul parking, se ajunge la baza sportivă care se dorește a fi reabilitată.



Zona „La Terenuri” se află la 170 m înspre nord față de rezervorul de apă de 10.000 m³ care asigură presiunea apei potabile pentru cartierul Mănăstur. Prin partea de nord a incintei bazei sportive, trece prin subteran conducta de alimentare a rezervorului care are diametrul de 600 mm și care în partea de vest, în zona pârâului Calvaria, iese la suprafață. În acea zonă există o pasarelă care asigură locuitorilor din zona aleii Parâng traversarea pârâului Calvaria, înspre baza sportivă și de agrement și pădurea din apropiere, ca loc de plimbare și recreere. Pârâul Calvaria are în această zonă un debit extrem de mic în perioadele fără precipitații și în consecință și albia este destul de redusă. Zona studiată se află pe un versant înclinat, care cu zeci de ani în urmă a fost terasat și au fost amenajate terenuri de tenis, baschet și fotbal, astăzi degradate și impracticabile la un nivel adecvat, alături de spații verzi, ținând cont că parcela se învecinează cu Pădurea Făget.



2.2. Date despre localizare și vecinătate

Teritoriul de studiat este delimitat de pârâul Calvaria în partea de vest, liziera pădurii Mănăstur în partea de sud, strada Mărisel și zona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de 1990 în partea de est și nord.



Terenul propus in vederea reabilitarii bazei sportive si amenajarii cuprinde imobile aflate in proprietatea municipiului Cluj -- Napoca, respectiv imobile aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

Accesul la amplasament se realizeaza dinspre strada Negoiu, pe un drum de pamant, neamenajat corespunzator si dinspre strada Parâng, pe o pasarela pietonala ce traverseaza pârâul Calvaria.

La ora actuala, baza sportiva existenta se reduce la prezenta catorva platforme betonate, aflate intr-o avansata stare de degradare si care nu vor putea fi folosite ca strat suport pentru niciun fel de tip de teren sportiv.

In privinta dotarilor, acestea lipsesc cu desavarsire. Cativa stalpi metalici deteriorati, care serveau fixării fileului la terenurile de tenis si câteva coșuri de baschet aflate intr-o stare foarte avansata de degradare, sunt singurele elemente care mai amintesc de existenta unei baze sportive.

Zona "La Terenuri" din cartierul Mănăstur este in prezent, de fapt, un teren viran situat la marginea cartierului, utilizat ca loc de joacă, plimbare, grădinărit urban, sau chiar loc de depozitare a gunoaielor, constituind din acest punct de vedere un pericol din punct de vedere al sanatatii populatiei si al protectiei mediului inconjurator.

In acest sens, prezentam si o anexa cu cateva imagini reprezentative.

In concluzie, conditiile existente in prezent sunt absolut improprii practicarii vreunei activitati sportive, de orice natura ar fi aceasta.



CARTIERUL MĂNĂȘTUR

AMPLASAMENT STUDIAT



*Pădurea
Mănăstur
(Galisen)*

La Ciurgău

MANȘTURA MONDEV
ȘI PARTNERI

2.3. Descrierea proprietății imobiliare

Imobilele supuse evaluării sunt terenuri intravilane cu diferite categorii de folosință.

Suprafețele de teren ce fac obiectul evaluării au numerele de carte funciară și cadastral prevazute în tabel și se afla situate pe teritoriul administrativ al Mun.Cluj-Napoca. Suprafețele au forma neregulată, pante diferite, dictate de relief, traseul drumului și orientarea dată de planurile parcelare.

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 concretă. Acest atribut al parcelei, individualizat printr-un cod, servește la identificarea nevoilor cadastrului general, asigurând o înregistrare ordonată a terenurilor.



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.

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 mъл 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.

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 sau local 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 bază, cu consecințele de rigoare.



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

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

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 bună alternativă analizată, posibilă și fezabilă este cea de teren destinat realizării lucrării de utilitate publică: „**REABILITARE BAZA SPORTIVA SI AMENAJARE PARC, ZONA “LA TERENURI” CARTIER MANASTUR**”.



CAPITOLUL.4 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.

4.1. Definirea pieței.

Piața imobiliară 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.

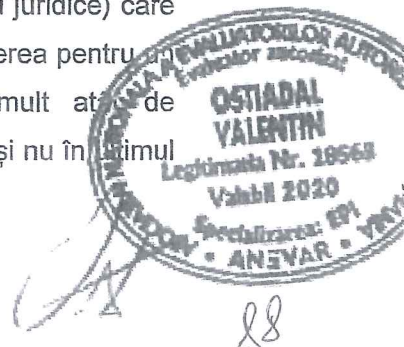
Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe 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. Proprietățile supuse evaluării sunt de tip teren intravilan, piață a cărei localizare geografică este în Mun.Cluj-Napoca, la nivelul cartierului Mănăștur și a zonelor învecinate acestuia cotate conform grilei notarilor publici ca fiind similare din punct de vedere al prețului de tranzacționare al terenurilor și construcțiilor.

4.2. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de proprietăți imobiliare. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilităților, mediului și nu în ultimul



rând a accesului la proprietate. Terenul (pământul), prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și în același timp mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia. Printre factorii care influența mai mult sau mai puțin valoarea pământului sunt: calitatea terenului, posibilitățile de creștere a valorii acestuia prin dezvoltarea infrastructurii din zona și a pieței locale; apropierea de căile de comunicații și centrele populate; mărimea, organizarea, parcelarea; forma sub care este exploatat; etc.

4.3. Analiza ofertei competitive

Potrivit unei analize realizate de Imobiliare.ro, ritmul de creștere a prețurilor de pe piața rezidențială autohtonă a accelerat față de anul trecut. Astfel, la nivelul trimestrului al patrulea din 2019, locuințele (atât apartamente, cât și case) sunt cu 7% mai scumpe decât în urmă cu un an. Spre comparație, în perioada similară din 2018, diferența de preț la 12 luni se situa la 5,3%.

„Evoluția a fost diferită atât în funcție de oraș, cât și în funcție de segmentul analizat: în Mun.Cluj, ritmul de creștere a prețurilor s-a dublat comparativ cu 2018 pe piața veche, însă s-a menținut relativ constant pe cea nouă; în restul țării, avansul este de peste două ori mai mare pe segmentul vechi și, respectiv, de aproape cinci ori mai mare pe segmentul nou. Astfel, locuințele vechi au consemnat un plus de 9% în Cluj și București, față de 6% în restul țării; unitățile locative nou-construite, pe de altă parte, s-au apreciat cu 8% în București și, respectiv, cu 10% în restul țării.

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

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată – teren intravilan în cartierul Mănăștur - aceasta se identifică cu proprietățile de tip teren liber construibil, din zona rezidențială a orașului Cluj-Napoca.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți similare, cu preturi cuprinse într-un interval larg, între 150 € și 220 €/m.p., în funcție de localizare, suprafața, utilități disponibile și forma parcelei.

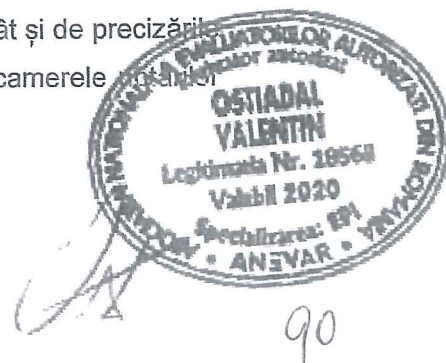
CAPITOLUL.5 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.

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

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

Așadar, cum vânzătorii anticipează că pe o porțiune din terenurile lor se deschide un nou obiectiv, în acest caz un nou centru în care se vor desfășura activități sportive pentru toate categoriile de beneficiari care are ca scop stimularea interesului pentru activitățile cu caracter sportiv, creșterea nivelului de educație, socializare și a stării de sănătate și care are potențialul de a crește cu mult piața imobiliară din zona în care va fi amplasat, sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp, de multe ori schimbând chiar utilizarea de bază, de exemplu din teren destinat edificării unei construcții cu destinație rezidențială în teren destinat edificării unei construcții cu destinație comercială, în final rezultând o creștere a prețului terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, cu deschidere la noi puncte de interes.

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



Pentru estimarea "Valorii speciale" (*valorii de despăgubire*) a suprafețelor de teren, am utilizat metoda comparației directe, pentru terenul intravilan..

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, zona și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, topografia, localizarea.

➤ Metoda extracției

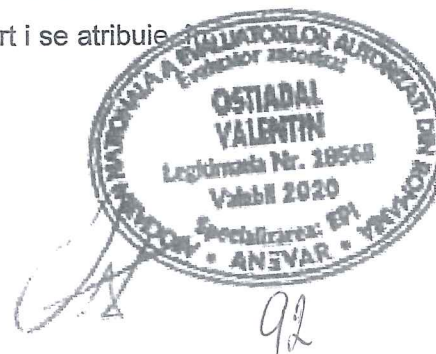
Extracția este o variantă a metodei alocării terenurilor în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin costul de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Concluzia asupra valorii obținută 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.

➤ 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 localități. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții mai noi, rezultatul acestui raport i se atribuie 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.

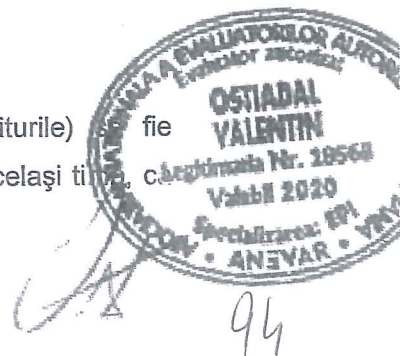
Competiția dintre fermieri pentru terenurile cele mai bine plasate face ca profitul suplimentar al fermierilor care cultivă terenuri mai apropiate de piață să fie preluat de către proprietar sub formă de rentă (așa cum am arătat mai sus, renta este direct proporțională cu diferența dintre venituri și 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;

Competiția face ca profiturile suplimentare (supraprofiturile)

încasate de proprietarii funciari sub formă de rentă și, în același timp



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.

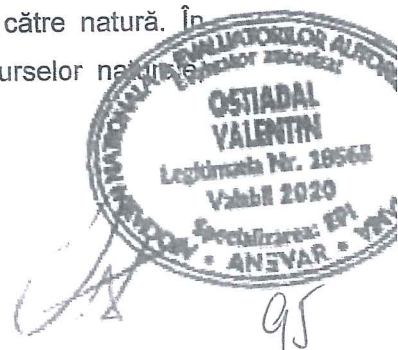
În același timp, pe piața bunurilor se stabilește prețul de echilibru, în mod simultan sau iterativ. Acesta corespunde unei oferte care egalează cererea, ofertă care corespunde acelei suprafețe de teren care asigură satisfacerea cererii. Oferta de teren este influențată deci de mărimea rentei și de cererea 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 situarea 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 exploatării 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 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, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, topografia, localizarea.

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

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;

Grila de calcul pentru terenuri, explicațiile ajustărilor și comparabilele se regăsesc în Anexa 2 .

Concluzie:

1. Pentru terenurile construibile aflate în intravilanul Mun.Cluj-Napoca din zona proprietăților-subiect și , cu categoria de folosință CC si A, valoarea de piață recomandată de evaluator prin metoda comparațiilor de piață este de: $165 \text{ Euro/mp} \times 4.78 = 790 \text{ Lei/mp}$ (rotunjit)

Conform grilei notarilor publici (STUDIU DE PIAȚĂ FOND IMOBILIAR JUDEȚUL CLUJ – Pag.13) , valoarea de piață pentru o proprietate imobiliară de tip teren intravilan pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – conform PUZ aprobat prin HCL nr.882/2019 – este de 5% din valoarea terenului înscrisă în “Anexa nr.1 Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției Judecătoriei Cluj-Napoca”

respectiv:

$$\underline{790 \text{ Lei/mp} * 0.05 = 40 \text{ Lei/mp}}$$

Suprafețele de teren incluse în aria de reglementare a PUZ aprobat prin HCL nr.882/10.12.2019 și încadrarea lor urbanistică conform PUG se regăsesc în

ANEXA 8



5.4. Evaluarea construcțiilor

În conformitate cu Standardele Naționale de Evaluare pentru estimarea valorii de piață se pot utiliza trei abordări:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin Cost;

În această lucrare, evaluatorul, pentru estimarea valorii clădirilor și a construcțiilor speciale, în funcție de informațiile existente a utilizat abordarea prin cost. Abordarea prin piață a fost utilizată în evaluarea terenurilor intravilane, iar pentru terenurile agricole extravilane metoda comparației prin bonitate (cf CET, metoda nerecunoscută de standardele ANEVAR).

Evaluarea clădirilor și a construcțiilor speciale s-a făcut pe baza

- Documentației și informațiilor primite de la beneficiar
- Informațiilor din teren obținute cu ocazia inspecției în teren

➤ 5.4.1 Abordarea prin Cost

Abordarea prin cost presupune, conform Standardelor referitoare la active SEV 2230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, ca primă etapă, *calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării.*

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant la piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstituire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant la piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi prin depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât mai puțin valoarea sa ar fi proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său



modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Evaluarea s-a realizat prin metoda costurilor unitare, luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată) fiecărui element constructiv analizat.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

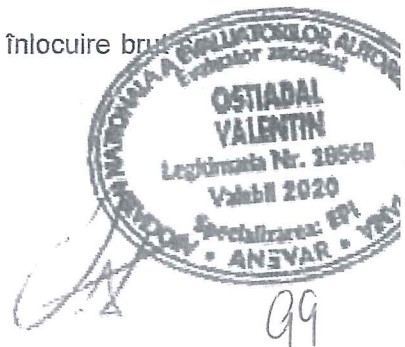
1. Stabilirea costului de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza normativului P134
3. Determinarea costului de înlocuire net – prin scăderea deprecierei totale din costul de înlocuire brut

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape

- o Inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și subansamblelor componente.
- o Efecturarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage
- o Determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări – **valori care nu conțin TVA**
- o Calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii
- o Estimarea deprecierei totale
- o Estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale

Costul de înlocuire brut – reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut care poate apărea din cauze **fizice**, **funcționale** sau **externe**.



**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 legătură cu:
 - a) exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură
 - b) apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole
 - c) exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților
2. clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora cum ar fi:
 - a) penalizări și/sau penalități, de orice natură
 - b) dobânzi și majorări la dobânzi
 - 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)
 - 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)

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

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

Vtd = Valoarea totală de despăgubire

Vtu = Valoarea de piață a terenului (valoare unitară)

D₁ = Daune ce nu pot fi recuperate

D₂ = Daune financiare

D₃ = Daune – încetare activitate, întrerupere, mutare

D₄ = Daune specifice/neprevăzute

Sv = Spor de valoare a imobilului rămas

Concluzie:

1. Pentru terenurile neconstruibile aflate în intravilanul Mun.Cluj-Napoca din zona proprietăților-subiect, valoarea de despăgubire recomandată de evaluator raportată la valoarea indicată de grila notarilor publici conform prevederilor art.5 alin.(1) și art. 11 alin.(8) din Legea 255/2010 este de: 40 Lei/mp (valoarea de piață) + 10% (despăgubirea)
= 44 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 raportându-se la Grilele notarilor publici din județul Cluj, conform prevederilor art.5 alin.(1) și art. 11 alin.(8) din Legea 255/2010 obținute au fost sintetizate și consemnate Anexa 1.

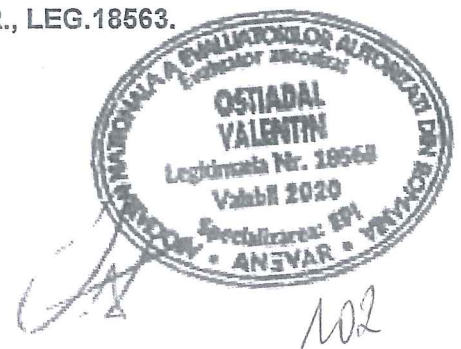
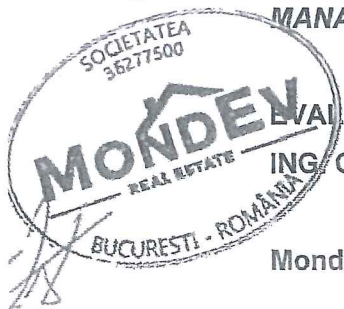
Concluzie finală :

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 – Mun.Cluj-Napoca - 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 : „REABILITARE BAZA SPORTIVA SI AMENAJARE PARC, ZONA “LA TERENURI” CARTIER MANASTUR”.

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

ING. OSTIADAL VALENTIN.

MondEv Real Estate SRL



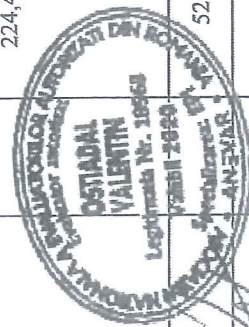
**ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN
EVALUARE**

- I. Listă cuprinzând imobilele care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică: „REABILITARE BAZA SPORTIVA SI AMENAJARE PARC, ZONA “LA TERENURI” CARTIER MANASTUR’, proprietarii sau detinatorii acestora, precum si sumele aferente despagubirilor – UAT Cluj-Napoca (Anexa nr.1).
- II. Fișa de evaluare prin metoda comparațiilor de piață a terenurilor cu categoria de folosință CC situate în intravilanul UAT Cluj-Napoca (Anexa nr.2).
- III. Fișe de evaluare ale construcțiilor / clădirilor (Anexa nr.3).
- IV. Comparabile utilizate în calculul prețului terenurilor CC Intravilane afectate. (Anexa nr.4).
- V. Extrase din grilele notariale. (Anexa nr.5).
- VI. Schițe cadastrale (Anexa nr.6).
- VII. Extrase din grila notarilor publici (Anexa nr.7).
- VIII. Încadrare urbanistică a suprafețelor de teren afectate (Anexa nr.8).



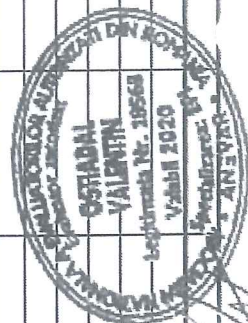
Lista imobilelor si constructiilor proprietate privata ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii
" Reabilitare baza sportiva si amenajare parc, Zona La Terenuri ' din Municipiul Cluj-Napoca"

Nr. Crt.	Pozitia în planul anexa	Unitatea administrativă - teritorială	Obiect	Numele si prenumele proprietarului/definitivului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime gard de expropriat (m)	Valoare de despagubire conform L255/2010
0	1	2	5	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	Cluj-Napoca	imobil	MATEI ILEANA	A	285105	285105	547			24,068
2	5	Cluj-Napoca	imobil	PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA MARIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NECULA DAN, ILEA HORIA, NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCTAVIA-ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, HARJAU MARICICA, HARJAU ANDRADA-RALUCA, HARJAU DAN-ANDREI, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	253013	253013	1695			74,580
3	10	Cluj-Napoca	imobil	GHERTOIU DAN-MIHAI	A	328331	328331	378			16,632
4	11	Cluj-Napoca	imobil	ILEA HORIA, PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCAVIA-ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	273871	273871	5100			224,400
5	12	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299355	299355	12			528
6	13	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299354	299354	596			26,224
7	14	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291662	291662	94			4,136



Anexa I

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Obiect	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobilului expropriat (mp)	Suprafata constructiei de expropriat (mp)	Lungime gard de expropriat (m)	Valoare de despagubire conform L255/2010
0	1	2	5	3	4	5	6	7	8	9	10
8	15	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291358	291358	64			2,816
9	16	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	285019	285019	412			18,128
10	17	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., TRIUMPH ZONES.R.L.	A	285018	285018	16			704
11	18	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675
12	19	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675
13	20	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17		8,210
14	21	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675
15	22	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675
16	23	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					22		10,529
17	24	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675
18	25	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17		8,210
19	26	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		9,138
20	27	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		9,138
21	28	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		9,138
22	29	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675
23	30	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					4		518
24	31	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						19	790
25	32	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						30	917
26	33	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						24	1,466
27	34	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						27	1,122
28	35	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						37	1,539
29	36	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						32	489
30	37	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						13	489
31	38	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						28	582
32	39	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						51	849
33	40	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						32	566
34	41	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						27	561
35	42	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						34	566
36	43	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						26	432
37	44	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						30	917
38	45	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						27	561
39	46	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						31	644
Total											511,637



105

Abordarea prin piata - determinarea valorii terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		220,002	540,000	112,000
Suprafata- m ²	Diverse suprafete	1,255	2,700.00	500.00
Pret oferta €/m ²		175	200	224
Ajustare pentru negociere	0%	-5%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-8.77	-20.00	-22.40
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile este in medie de de 5-10%			
Pret ajustat		167	180	202
<i>Drept de proprietate</i>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		166.5	180.0	201.6
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului			
<i>Conditii de finantare</i>	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		167	180	202
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.			
<i>Conditii de vanzare</i>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		167	180	202
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			
<i>Conditii de piata</i>	2020	2020	2020	2020
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 perioada apropiata			
Pret ajustat		167	180	202
<i>Localizare</i>		Manastur - Sud	Manastur - Sud	Manastur - Sud
Ajustare		0%	-3%	-5%
Valoarea ajustare		0	-5	-10.0
Explicatie ajustare	Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv, intrucat se afla mai bine pozitionate fata de proprietatea-subiect, cu acces mai usor catre centrul orasului.			
<i>Acces/ Vizibilitate</i>	Bun/ buna	similar	similar	Mai bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
<i>Utilitati</i>	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			
<i>Suprafata</i>	Diverse suprafete	1,255	2,700	500
Ajustare		0%	0%	-7%
Valoarea ajustare		0.0	0.00	-15.00
Explicatie ajustare	Comparabila nr.3 a fost ajustata pozitiv deoarece are o suprafata mai mica, care este mai usor vandabila.			
<i>Alte ajustari</i>	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			
Ajustare neta		da	da	da
		0	-5	-25
		0%	-3%	-12%
ajustare bruta		0.00	5.00	25.00
		0.00%	2.78%	12.40%
Pret ajustat		165	175	177
Numar ajustari		1	2	3
Valoare adoptata		<u>Euro</u>	<u>Lei</u>	
		<u>165</u>	<u>790</u>	
Curs Euro		4.7800		

Rotunjire la

3

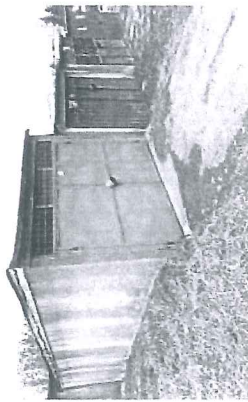
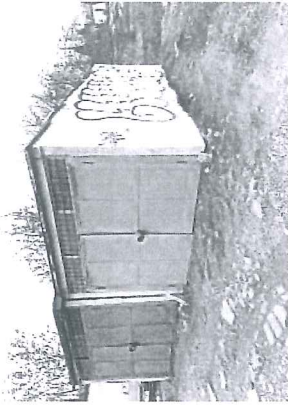
Evaluatorul a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari si cea mai mica ajustare bruta. Comparabila 1, a necesitat cea mai mica ajustare bruta si se apropia cel mai mult ca si caracteristici de proprietatea subiect, fiind cea mai apropiata de zona proiectului care face obiectul prezentei evaluari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabilei a indicat ca valoarea acesteia este 165 euro/mp, adica 790 lei/mp la un curs Euro de 4.78.



Anexa 3 – Fise evaluare constructiilor

Pozitii in tabel: 11, 12, 14, 15, 17, 22

Descriere: Garaj



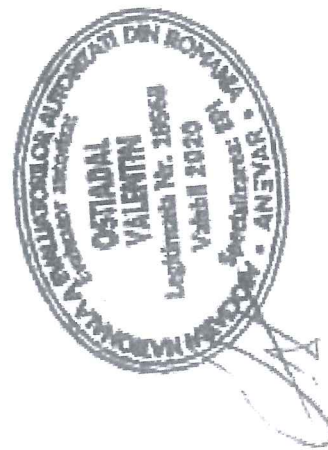
Denumire	Cod element constructiv	Suprafata desfasurata	Lei/mp	Coefficient actualizare	Coefficient transport	Valoare	Pagina catalog	
Suprastructura	STR.C.A.GR.7	18.00	537.30	1.3238	1.0422	13,343	55	
Finisaj garaj	STROP	18.00	114.80	1.8179	1.0422	3,915	57	
Finisaj interior	B1S	18.00	54.90	1.7272	1.0422	1,779	57	
Hydroizolatie	IOFTERMO	18.00	60.50	1.2451	1.0422	1,413	57	
Tamplarie	UMP2	1.00	562.00	1.2412	1.0422	727	57	
Corp Ilum.incand	EILFT	1.00	40.00	1.6601	1.0422	69	57	
TOTAL							21,247	
Valoare unitara EUR/mp SDC							1,180.38	

SCD - mp	Cost de nou Lei/mp	Cost de Lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica					Valoare depreciata fizic	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
							60%	Instalati	12%	Anvelopa	20%			
18.00 mp	1180	992	100%	17854	992	17854	37.50%	87.50%	87.50%	66.67%	55.83%	7,886	0%	7886
18.00 mp						17854						7,886		7,886

Valoare ramasa 7,886 Lei

Valoare de despăgubire

Valoare rămasă + 10% 8.675 Lei



107

Anexa 3 – Fise evaluare constructii

Pozitii in tabel: 13, 18

Descriere: Garaj



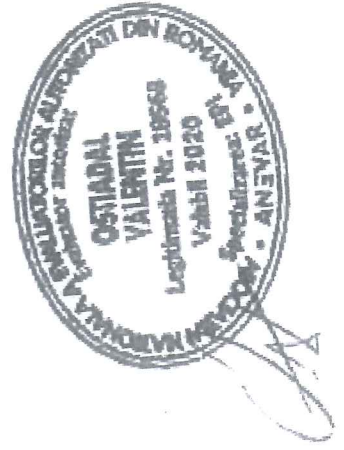
Denumire	Cod element constructiv	Suprafata desfasurata	Lei/mp	Coefficient actualizare	Coefficient transport	Valoare	Pagina catalog	
Suprastructura	STR.C.A.GR.7	17.00	537.30	1.3238	1.0422	12,602	55	
Finisaj garaj	STROP	17.00	114.80	1.8179	1.0422	3,698	57	
Finisaj interior	B1S	17.00	54.90	1.7272	1.0422	1,680	57	
Hidroizolatie	IOFERMO	17.00	60.50	1.2451	1.0422	1,335	57	
Tamplarie	UMP2	1.00	562.00	1.2412	1.0422	727	57	
Corp ilum.incand	EILFT	1.00	40.00	1.6601	1.0422	69	57	
TOTAL							20,111	
Valoare unitara Lei/mp SDC						1,182.98		

SCD - mp	Cost de nou Lei/mp	Cost Lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica				Valoarea depreciata fizic	Depreciunc funct	Valoare ramasa Lei	
							Structura	Instalatii	Anvelopa	Finisaje				8% TOTAL
17.00 mp	1183	994	100%	16900	994	16900	37.50%	87.50%	87.50%	66.67%	55.83%	7,464	0%	7,464
17.00 mp						16900						7,464		7,464

Valoare ramasa 7,464 Lei

Valoare de despăgubire

Valoare rămasă + 10%	8.210 lei
----------------------	-----------

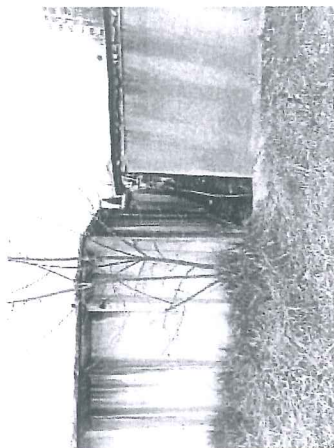


108

Anexa 3 – Fise evaluare constructii

Pozitii in tabel: 16

Descriere: Garaj

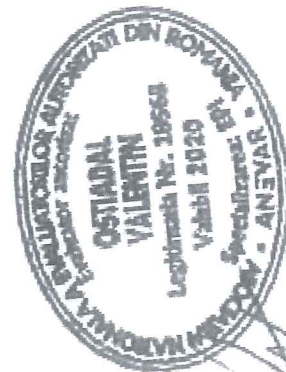


Denumire	Cod element constructiv	Suprafata desfasurata	Lei/mp	Coefficient actualizare	Coefficient transport	Valoare	Pagina catalog	
Suprastructura	STR.C.A.GR.7	22.00	537.30	1.3238	1.0422	16,309	55	
Finisaj garaj	STROP	22.00	114.80	1.8179	1.0422	4,785	57	
Finisaj interior	B1S	22.00	54.90	1.7272	1.0422	2,174	57	
Hidroizolatie	IOFTERMO	22.00	60.50	1.2451	1.0422	1,727	57	
Tamplarie	UMP2	1.00	562.00	1.2412	1.0422	727	57	
Corp ilum.incand	EILFT	1.00	40.00	1.6601	1.0422	69	57	
TOTAL							25,791	
Valoare unitara Lei/mp SDC							1,172.34	

SCD - mp	Cost de nou Lei/mp	Cost de Lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica				Valoare depreciata fizic	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
							Structura	Instalatii	Anvelopa	Finisaje			
22.00 mp	1172	985	100%	21673	985	21673	37.50%	87.50%	87.50%	66.67%	55.83%	0%	9572
22.00 mp				21673		21673					9,572		9,572

Valoare ramasa 9,572 Lei

Valoare de despăgubire	
Valoare rămasă + 10%	10.529 lei



109

Anexa 3 – Fise evaluare constructiilor

Pozitii in tabel: 19, 20 ,21

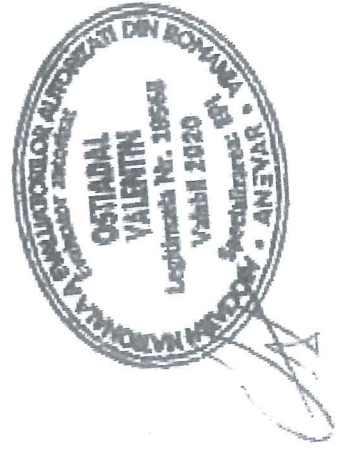
Descriere: Garaj

Denumire	Cod element constructiv	Suprafata desfasurata	Lei/mp	Coefficient actualizare	Coefficient transport	Valoare	Pagina catalog	
Suprastructura	STR.C.A.GR.7	19.00	537.30	1.3238	1.0422	14,085	55	
Finisaj garaj	STROP	19.00	114.80	1.8179	1.0422	4,133	57	
Finisaj interior	B1S	19.00	54.90	1.7272	1.0422	1,878	57	
Hidroizolatie	IOFTERMO	19.00	60.50	1.2451	1.0422	1,492	57	
Tamplarie	UMP2	1.00	562.00	1.2412	1.0422	727	57	
Corp ilum.incand	E1FT	1.00	40.00	1.6601	1.0422	69	57	
TOTAL								
Valoare unitara Lei/mp SDC							22,383	
Valoare unitara Lei/mp SDC							1,178.05	

SCD - mp	Cost de nou Lei/mp	Cost de mp fara TVA Lei/mp	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica					Valoare depreciata fizic	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
							Structura	60%	Instalatii	12%	Anvelopa			
19.00 mp	1178	990	100%	18809	990	18809	37.50%	87.50%	87.50%	87.50%	66.67%	55.83%	0.00%	8307
19.00 mp				18809		18809						8,307		8,307

Valoare ramasa 8,307 Lei

Valoare de despăgubire
Valoare rămasă + 10% 9,138 lei

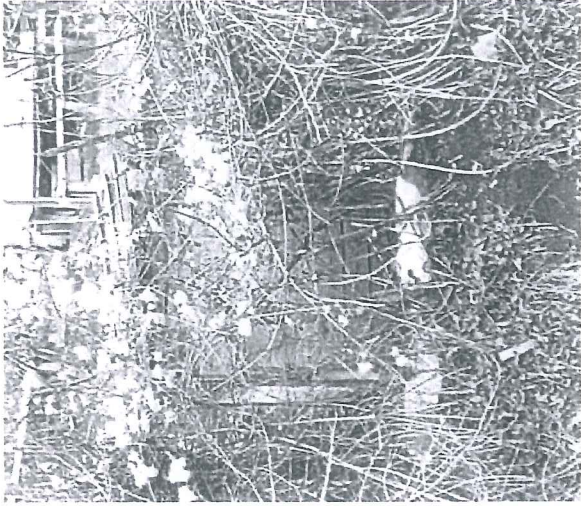


110

Anexa 3 – Fise de evaluare constructii

Pozitie in tabel: 23

Descriere: Magazie Lemn

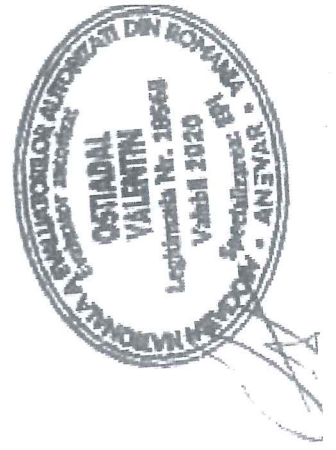


Calcula costuri (lei/mp)									
Tip sistem	Simbol	Suprafata (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corectie distantă pt Cluj	Corectie manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat
		A	B	C	D=AxExC	E	F	G=DxExF	H=G/1.19
Magazie	MAGLROTUND	4.00	128.70	1.3572	698.69	1.018	1.0030	713.40	599.49
						Total cost lei		599.49	
						Total cost lei/mp		149.87	

Catalog Schiopu 2014, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica			Valoare depreciata fizic	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
					Structura	Instalatii	Finisaje			
4.00 mp	150 Lei	100%	599 Lei	599 Lei	25.00%	20%	8%	450	0.00%	450 Lei
			TOTAL					25.00%	0.00%	0%

Valoare de despăgubire	
Valoare construcție + 15%	518 lei



M

Anexa 3 – Fișe de evaluare construcții

Pozitie in tabel: 24

Descriere: Gard Plasa + Stalpi lemn - 19ml

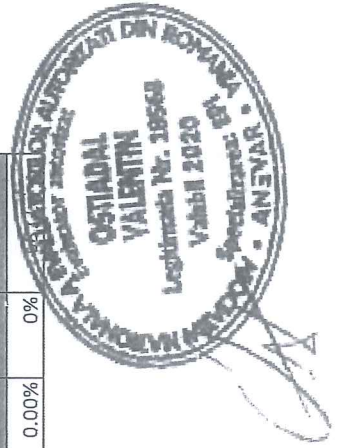


Calculul costului (lei/mp)		Suprafata (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat
Tip sistem	Simbol								
Împrejmuire din plasă	IMPPLZN	15.00	127.50	1.1567	2.212.19	1.018	1.0030	2.258.76	1.898.12
Total cost lei									1.898.12
Total cost lei/mp									126.54

Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica				Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Lei			
					Structura	Instalati	Anvelopa	Finisaje					8%	TOTAL	
19.00 ml	127 Lei	100%	2,404 Lei	2,404 Lei	71.43%		22%	20%		50%	0.00%	0%	687	0.00%	
Total											71.43%	687	0%		

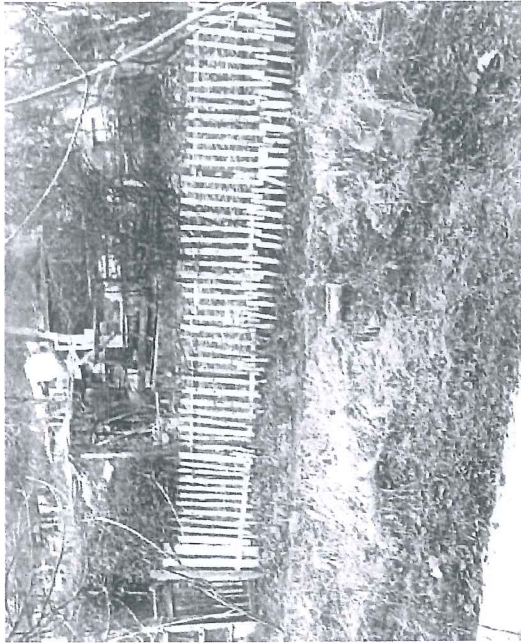
Valoare de despăgubire
Valoare construcție + 15% 790 lei



Anexa 3 – Fișe de evaluare construcții

Pozitie in tabel: 25

Descriere: Gard lemn - 30 ml

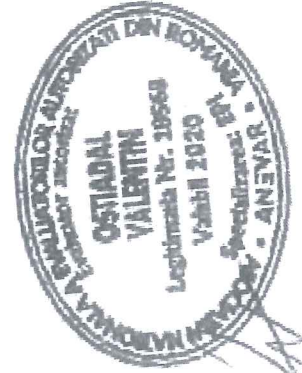


Calculul costului (lei/mp)										
Tip sistem	Suprafața (mp)		Simbol	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat
	A	B		B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1.19
Împrejmuire din scânduri	8.00	143.40	IMPSVSL	143.40	1.5117	1.734.22	1.018	1.0030	1.770.73	1.488.01
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020										Total cost lei
										Total cost lei/mp
										186.00

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoarea la stadiul final	Valoarea la stadiul actuala	Uzura fizica			Valoarea depreciata fizic	Depreci ext	Valoarea ramasa Lei
					50%	22%	20%			
30.00 ml	186 Lei	100%	5.520 Lei	5.520 Lei	85.71%		85.71%	0.00%	797 Lei	
					50%	22%	20%	TOTAL		
					85.71%			85.71%	0.00%	797

Valoare de despăgubire

Valoare construcție + 15% 917 lei



Anexa 3 – Fișe de evaluare construcției



Pozitie în tabel: 27

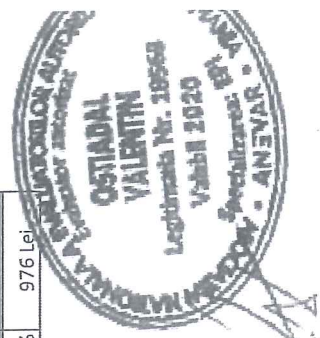
Descriere: Gard plasă +
lemn- 27ml

Calculul costurilor (lei/mp)										
Tip sistem	Simbol	Suprafața (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fără TVA	Cost total corectat	
		A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/I, I9	
Împrejmuire din plasă	IMPPLZN	27.00	127.50	1.1567	3,981.94	1.018	1.0030	4,065.78	3,416.62	
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020										
Total cost lei										126.54

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica				Valoare depreciata fizic	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
					Structur	Instalatii	Anvelop	Finise			
27.00 ml	127 Lei	100%	3,417 Lei	3,417 Lei	50%	22%	20%	8%	71.43%	0.00%	976 Lei
TOTAL										0%	976

Valoare de despăgubire

Valoare construcție + 15% 1,122 lei

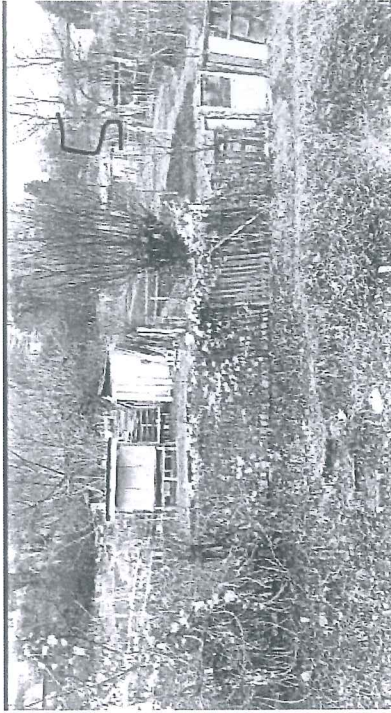


115

Anexa 3 – Fișe de evaluare construcții

Pozitie in tabel: 28

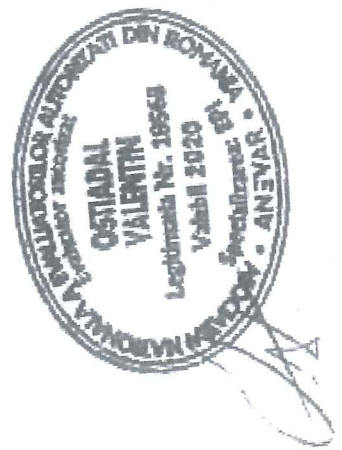
Descriere: Gard lemn + Plasa – 37ml



Calculul costului (lei/mp)											
Tip sistem	Simbol	Suprafața (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat		
		A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1,19		
Împrejmuire din scânduri	IMPSVSL	37,00	143,40	1,5117	8,020,78	1,018	1,0030	8,189,65	6,882,06		
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020										Total cost lei	
										186,00	

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica			Valoare depreciata fizic	Depreciune funct	Depreciune ext	Valoare ramasa Lei
					Structur	Instalatii	Finisaje				
37,00 ml	127 Lei	100%	4,682 Lei	4,682 Lei	71,43%	22%	20%	8%	71,43%	0,00%	1,338 Lei
											0%

Valoare de despăgubire
Valoare construcție + 15% 1,539 lei

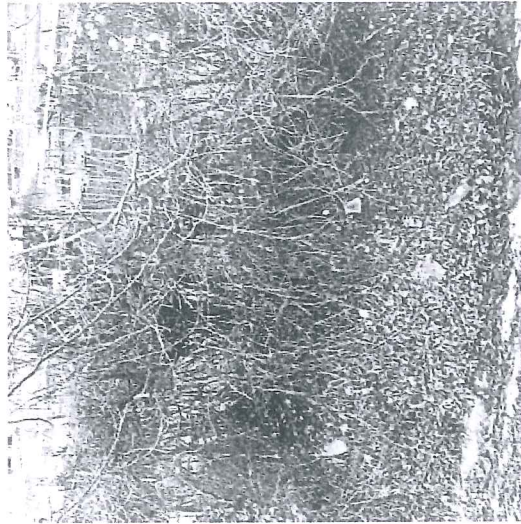


AAG

Anexa 3 – Fișe de evaluare construcții

Pozitie in tabel: 29

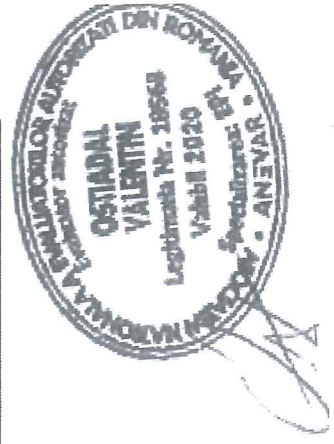
Descriere: Gard Nuiele – 32 ml



Calculul costului (lei/mp)										
Tip sistem	Simbol	Suprafața (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat	
		A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/I.19	
Împrejmuire din lemn	IMPSVSL	32.00	143.40	1.5117	6.936.89	1.018	1.0030	7.082.94	5.952.05	
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020										
Total cost lei										5,952,05
Total cost lei/mp										186.00

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica			Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
					50%	22%	8%				
32.00 ml	126 Lei	100%	5.952 Lei	5.952 Lei	92.86%		425	0.00%	0%	425 Lei	
					TOTAL						

Valoare de despăgubire	
Valoare construcție + 15%	489 lei

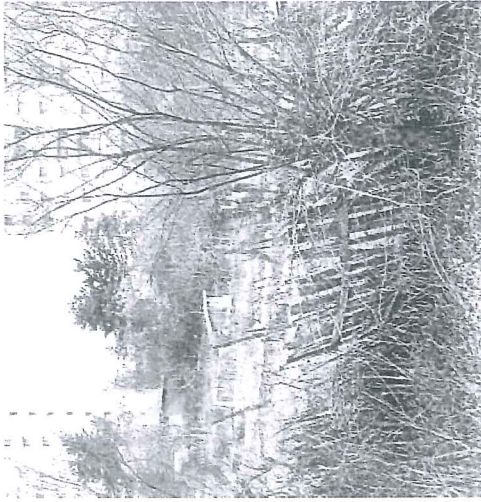


FR

Anexa 3 – Fise de evaluare constructii

Pozitie in tabel: 30

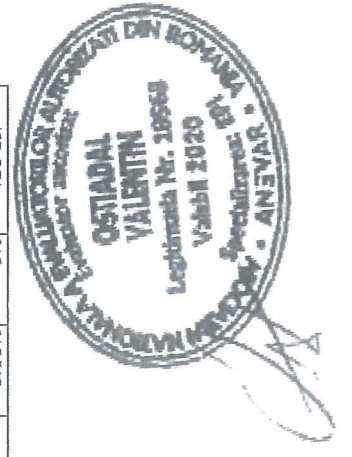
Descriere: Gard Lemn scandura – 13ml



Calculul costuri (lei/mp)									
Tip sistem	Suprafata (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corectie distanta pt Cluj	Corectie manopera pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat	
	A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1,19	
Imprejmuire din scandura	13.00	143.40	1.5117	2,818.11	1.018	1.0030	2,877.44	2,418.02	
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020									
Total cost lei/mp									186.00

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica			Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
					22%	20%	8% TOTAL				
32.00 ml	126 Lei	100%	5,952 Lei	5,952 Lei				425	0.00%	0%	425 Lei
									92.86%		

Valoare de despăgubire
Valoare construcție + 15% 489 lei

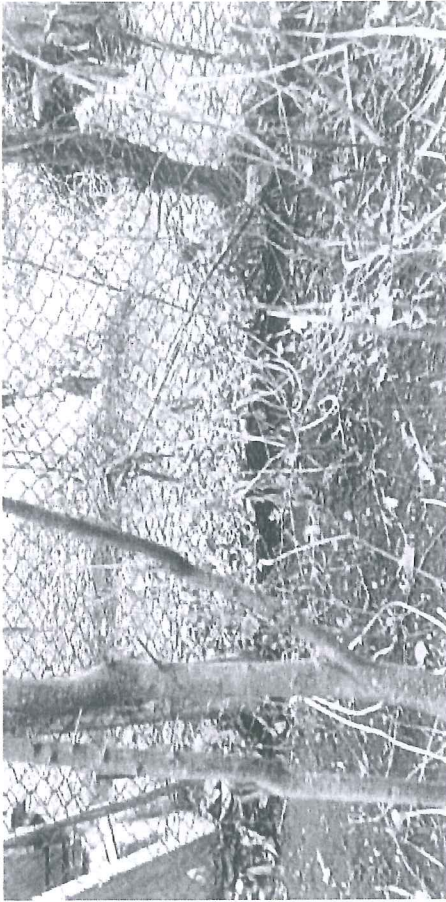


118

Anexa 3 – Fise de evaluare constructii

Pozitie in tabel: 31

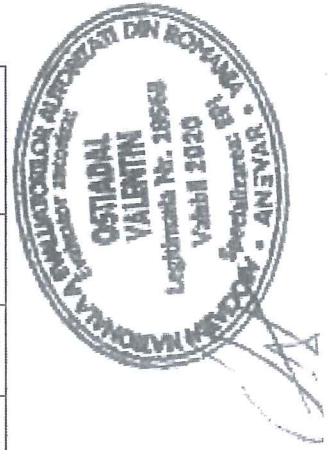
Descriere: Gard plasa fier – 28 ml



Calecul costuri (lei/mp)									
Tip sistem	Simbol	Suprafata (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corectie distantia pt Cluj	Corectie manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat
		A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/I.19
Împrejmuire din plasa	IMPPLZN	28.00	127.50	1.1567	4.129.42	1.018	1.0030	4.216.36	3.543.16
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020									
Total cost lei									3.543.16
Total cost lei/mp									126.54

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica			Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
					50%	22%	8%				
			E	F	G	H	TOTAL				
28.00 ml	12.7 Lei	100%	3,543 Lei	3,543 Lei	85.71%		85.71%	506	0.00%	0%	506 Lei

Valoare de despăgubire
Valoare construcție + 15% = 582 lei

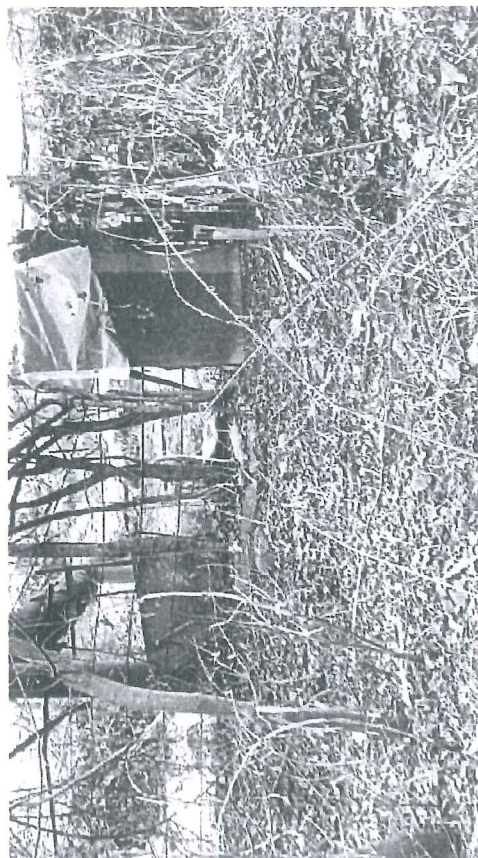


BRV

Anexa 3 – Fișe de evaluare construcțiilor

Poziție în tabel: 32

Descriere: Gard plasa fier – 51 ml

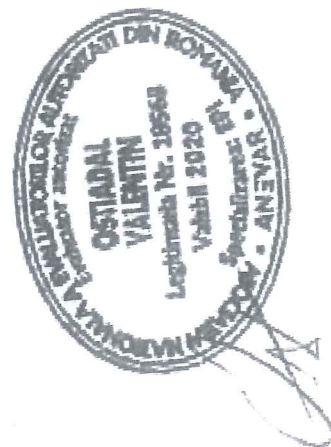


Calculul costuri (lei/mp)									
Tip sistem	Simbol	Suprafața (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat
		A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/I.19
Împrejmuire din plasă	IMPPLZN	51.00	127.50	1.1567	7,521.44	1.018	1.0030	7,679.80	6,453.61
Total cost lei/mp									126.54

Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica			Valoare depreciata fizic	Deprec ext	Deprec funct	Valoare ramasa Lei
					50%	22%	20%				
					50%	22%	20%	8%	TOTAL		
51.00 ml	127 Lei	100%	6,454 Lei	6,454 Lei	28.57%				88.57%	0.00%	738 Lei

Valoare de despăgubire	
Valoare construcție + 15%	849 lei



Anexa 3 – Fișe de evaluare construcții

Pozitie in tabel: 34

Descriere: Stalpi lemn + sarma ghimpata 27 ml

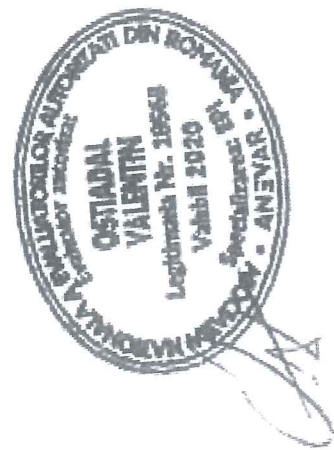


Calculul costului (lei/mp)									
Tip sistem	Simbol	Suprafata (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat
		A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1.19
Împrejmuire din plasă	IMPPLZN	27.00	127.50	1.1567	3,981.94	1.018	1.0030	4,065.78	3,416.62
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020									
Total cost lei									3,416.62
Total cost lei/mp									126.54

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica				Valoare depreciata fizic	Depreciune funcț.	Depreciune ext.	Valoare ramasa Lei
					Structur	Instalatii	Anvelop	Finisaje				
					50%	22%	20%	8%	TOTAL			
27.00 ml	127 Lei	100%	3,417 Lei	3,417 Lei	85.71%				85.71%	488	0.00%	488 Lei

Valoare de despăgubire

Valoare construcție + 15%	561 lei
---------------------------	---------



Anexa 3 – Fișe de evaluare construcții

Poziție în tabel: 35

Descriere: Stalpi fier + sarma ghimpata - 34 ml

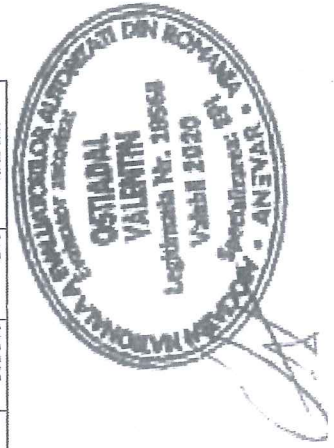


Calculul costului (lei/mp)										
Tip sistem	Suprafața (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fără TVA	Cost total corectat		
	A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/I.19		
Împrejmuire din plasă	34.00	127.50	1.1567	5,014.29	1.018	1.0030	5,119.87	4,302.41		
Cataloag Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020									Total cost lei	
									Total cost lei/mp	
									126.54	

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoarea la stadiul final	Valoarea la stadiul actuala	Uzura fizica			Valoarea depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
					50%	22%	20%				
34.00 ml	127 Lei	100%	4,302 Lei	4,302 Lei	88.57%			452	0.00%	0%	452 Lei
					TOTAL			88.57%	0.00%	0%	

Valoare de despăgubire 566 lei

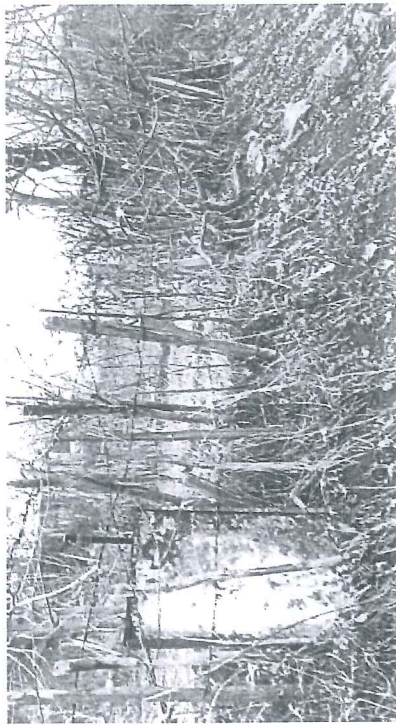
Valoare construcție + 15% 566 lei



Anexa 3 – Fișe de evaluare construcții

Pozitie in tabel: 36

Descriere: Gard Lemn + sarma ghimpata - 26 ml

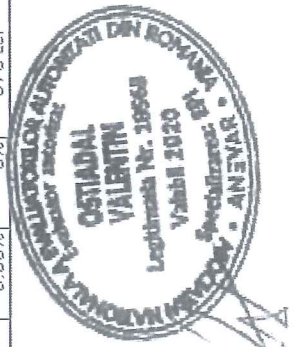


Calculul costului (lei/mp)									
Tip sistem	Simbol	Suprafata (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat
		A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/I, 19
Împrejmuire	IMPSVSL	26,00	143,40	1,5117	5,636,22	1,018	1,0030	5,754,89	4,836,04
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020									
Total cost lei/mp									4,836,04
Total cost lei/mp									186,00

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica			Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
					50%	22%	20%				
		TOTAL		TOTAL		TOTAL					
26.00 ml	127 Lei	100%	3,290 Lei	3,290 Lei	88.57%	20%	8%	376	0,00%	0%	376 Lei

Valoare de despăgubire

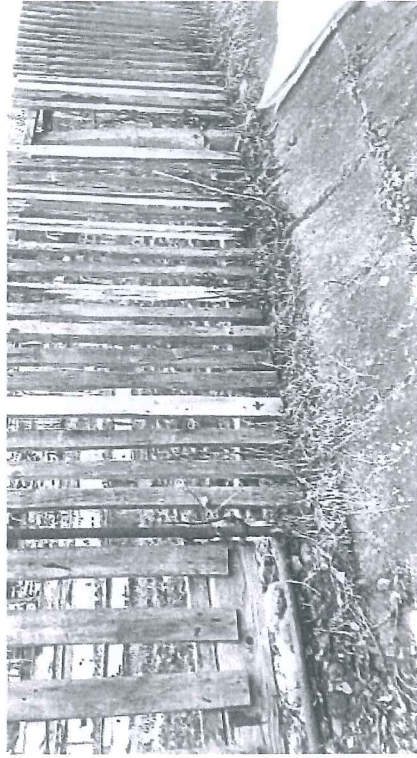
Valoare construcție + 15%	432 lei
---------------------------	---------



Anexa 3 – Fise de evaluare constructii

Pozitie in tabel: 37

Descriere: Gard Lemn – Scandura - 30 ml

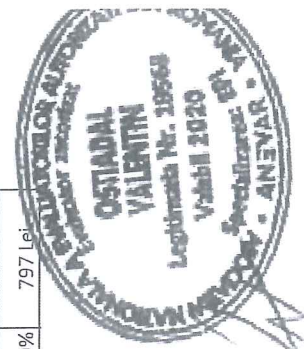


Calculul costuri (lei/mp)										
Tip sistem	Suprafata (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat		
	A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1,19		
Împrejmuire din lemn	30.00	143.40	1.5117	6.503.33	1.018	1.0030	6,640.25	5,580.05		
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020										
Total cost lei/mp										
186.00										

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoarea la stadiul final	Valoarea la stadiul actuala	Uzura fizica			Valoarea depreciata fizic	Deprec funcț	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
					50%	22%	20%				
30.00 ml	186 Lei	100%	5,580 Lei	5,580 Lei	85.71%			85.71%	0.00%	0%	797 Lei

Valoare de despăgubire

Valoare construcție + 15%	917 lei
---------------------------	---------

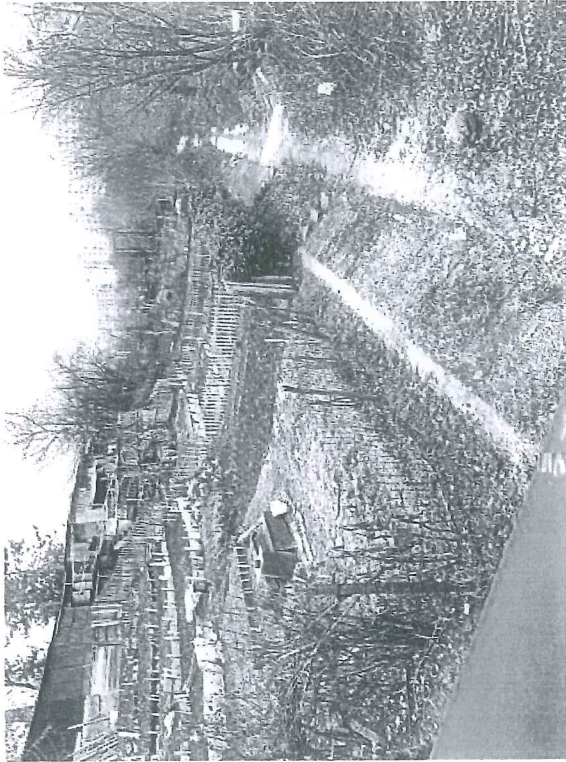


125

Anexa 3 – Fișe de evaluare construcții

Pozitie in tabel: 38

Descriere: Gard plasa + Lemn - 27 ml

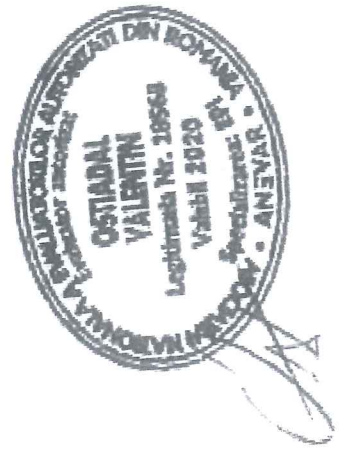


Calculul costului (lei/mp)										
Tip sistem	Suprafața (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fara TVA	Cost total corectat		
	A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/I, 19		
Împrejmuire din plasă	27.00	127.50	1.1567	3,981.94	1.018	1.0030	4,065.78	3,416.62		
					Total cost lei			3,416.62		
					Total cost lei/mp			126,54		

Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoarea la stadiul final	Valoarea la stadiul actual	Uzura fizica			Valoarea depreciata fizic	Depreciabil	Depreciabil	Valoarea ramasa Lei
					50%	20%	8%				
							TOTAL				
27.00 ml	127 Lei	100%	3,417 Lei	3,417 Lei	85.71%		85.71%	488	0.00%	0%	488 Lei

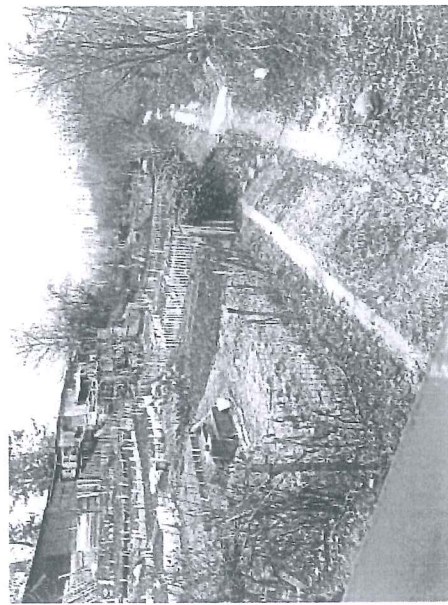
Valoare de despăgubire 561 lei



Anexa 3 – Fișe de evaluare construcției

Pozitie în tabel: 39

Descriere: Gard Płasa – 31 ml

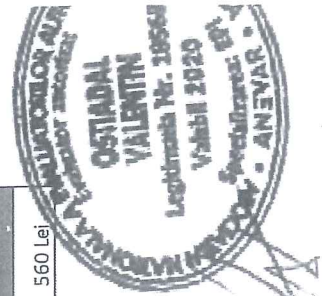


Calculul costurilor (lei/mp)										
Tip sistem	Suprafața (mp)	Cost total cu TVA	Indice actualizare 2019-2020	Cost total actualizat cu TVA	Corecție distanță pt Cluj	Corecție manoperă pentru Cluj	Cost total corectat fără TVA	Cost total corectat		
	A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/I.19		
Împrejmuire din plasă	31.00	127.50	1.1567	4,571.86	1.018	1.0030	4,668.11	3,922.78		
Catalog Schiopu 2010, editura IROVAL, actualizat la 2019-2020										
Total cost lei										
126.54										

SCD - mp	Cost de nou lei/mp fără TVA	Grad de finalizare %	Valoarea la stadiul final	Valoarea la stadiul actual	Uzura fizică			Valoare depreciată fizic	Deprec funcț	Deprec ext	Valoare ramasa Lei
					50%	22%	20%				
					8%	TOTAL					
31.00 ml	127 Lei	100%	3,923 Lei	3,923 Lei	85.71%			560	0.00%	0%	560 Lei
					85.71%						

Valoare de despăgubire

Valoare construcție + 15% 644 lei



Teren de vanzare, zona Campului

Cluj-Napoca, zona Mănăştur

Actualizat azi

220.000 EUR

Comision: standard



Caracteristici

Suprafață teren:	1255 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	12 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Campului

Alte detalii

Va oferim la vanzare teren in cartierul Manastur, zona Campului.

Terenul are suprafata in acte de 1300 mp si masurata de 1255 mp, front de 12 m.

Incadrarea urbanistica a terenului este Liu (locuinte individuale sau semicolective), POT 35%, CUT 0.9.

Are front la drum asfaltat si dispune de toate utilitatile (apa, gaz, curent, canalizare, internet).

Exista PUD in curs de elaborare (planuri, avize, acordul vecinilor) pentru doua locuinte unifamiliale P+E+R.



BOGDAN PETRU
Senior Broker
WELT IMOBILIARE PRO



Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția WELT
IMOBILIARE

Terenuri Cluj-Napoca

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE

Anexa 4


 imobiliare.ro

Comparabila 2

ID Anunt: #X9Q903004

Teren Huedinului
Cluj-Napoca, zona Mănăștur

Actualizat în 21.10.2019

540.000 EUR



Detalii

Oferim spre vanzare teren intravilan, ideal constructii, situat in zona Huedinului, cu suprafata totala de 2700 mp, CUT 0.9%, POT35%, ideal constructii blocuri, duplexuri etc

Caracteristici

Suprafață teren:	2700 mp	Tip teren:	constructii
Nr. fronturi:	1	Clasificare teren:	intravilan
P.O.T.:	35%	Construcție pe teren:	Da
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Curent
- Curent trifazic

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Manastur



ELENA FORNA
administrator
CLASS IMOBILIARE



129

Anexa 4



Comparabila 3

ID Anunt: #X7P11300G

Teren cu autorizatie de constructie Manastur, 500 mp, pentru duplex
Cluj-Napoca, zona Mănăștur

Actualizat ieri

112.000 EUR

224 EUR / mp

Comision: 2%



Caracteristici

Suprafață teren:	500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	22 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Delta House propune spre vanzare un teren situat in Cluj-Napoca, cartier Manastur, zona Campului, avand o suprafata de 500 mp si deschiderea de 22 ml, respectiv 23 ml la 2 strazi. Caracteristici teren: POT 35 % , CUT 0.9 , regim de inaltime D+P+E. Pretul este usor negociabil. Proiect duplex in curs de autorizare. ID intern: 1017.



MARIUS RUS
Senior Broker

DELTA HOUSE PRO

0754.773.986

Alte telefoane:

0744.375.766

0754.773.986

Anunt tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



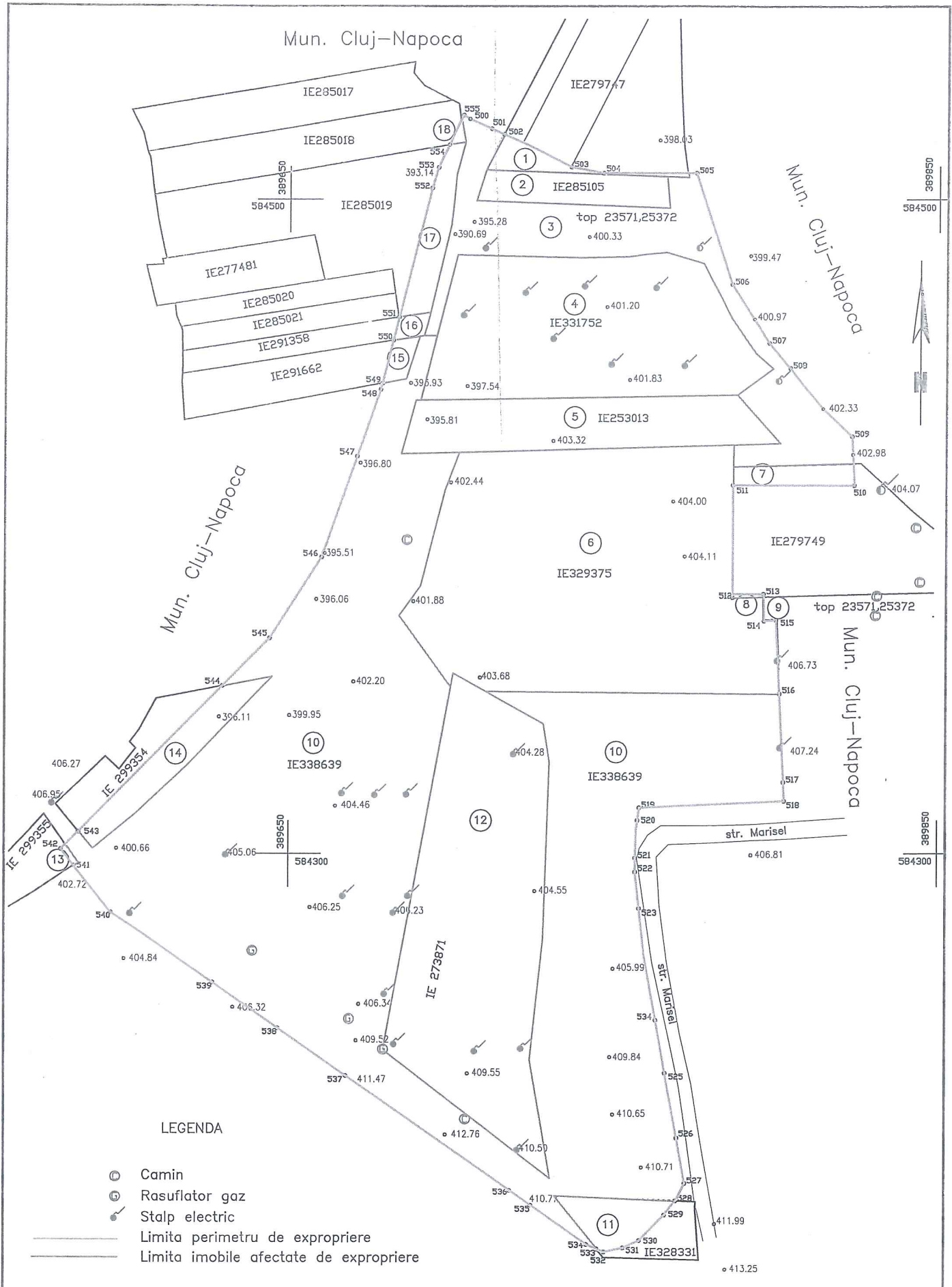
FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA
Actualizat la: decembrie 2015

CLUJ-NAPOCA

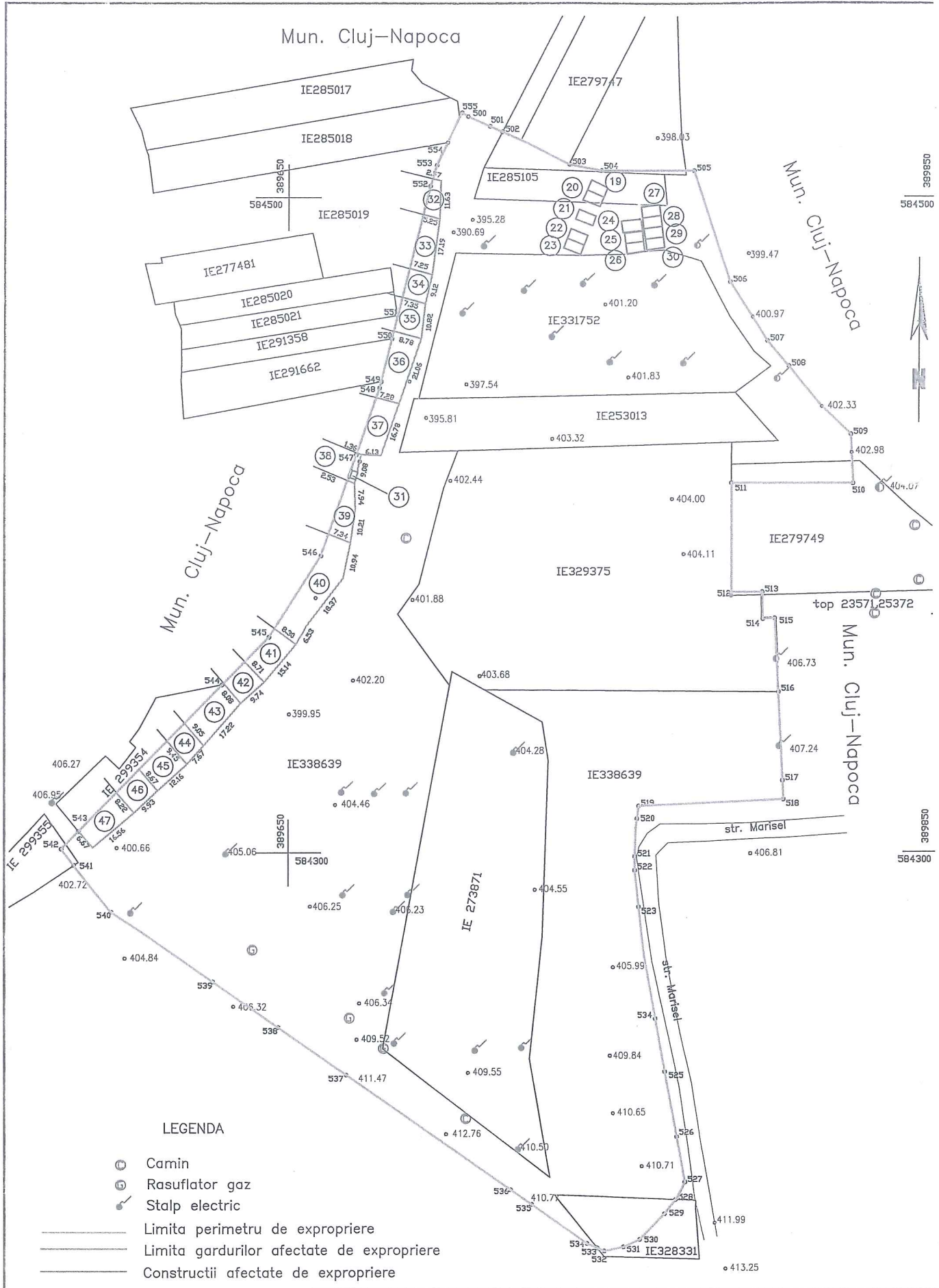
NR. CRT.	LOCALITATE	Ap. Su (mp) < 40		Ap. Su (mp) 40 - 70		Ap. Su (mp) > 70		Teren intravilan			Fără utilități în apropiere *	Construcție - casa (lemn, chirpici, vâleagă)	Construcție - casa (piatră, cărămidă, bet, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (ferectura metalică) (incl. gazele)	Construcție - spații industriale (structura beton, cărămidă, bet) (incl. gazele)	Anexa (lemn, tablă etc.)	Anexa (piatră, cărămidă, bet, beton etc.)	Anexa amenajari
		le/imp	Su/imp	le/imp	Su/imp	le/imp	Su/imp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 501-1.500 mp	Pentru partea de suprafață care excede 1.500 mp	le/imp										
1	Andrei Mureșanu	6.500,00	6.200,00	6.100,00	1.740,00	1.570,00	1.250,00	50,00	1.080,00	3.010,00	5.690,00	6.200,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
2	Baciu - zona (NU com. Baciu)	4.500,00	4.300,00	4.200,00	240,00	220,00	180,00	50,00	760,00	2.170,00	4.620,00	5.030,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
3	Becaș	5.500,00	5.300,00	5.200,00	280,00	250,00	200,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
4	Becaș Borhanci	5.500,00	5.300,00	5.200,00	280,00	250,00	200,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
5	Borhanci	5.500,00	5.300,00	5.200,00	280,00	250,00	200,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
6	Bulgaria	5.600,00	5.400,00	5.300,00	560,00	500,00	400,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
7	Bună Ziua	6.200,00	5.900,00	5.800,00	860,00	770,00	620,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
8	Centru	6.500,00	6.200,00	6.100,00	1.890,00	1.700,00	1.360,00	50,00	1.080,00	3.010,00	5.690,00	6.200,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
9	Collina	5.500,00	5.300,00	5.200,00	510,00	460,00	370,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
10	Dâmbu Rotund	5.500,00	5.300,00	5.200,00	570,00	510,00	410,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
11	Dâmbu Rotund/Lombului	5.100,00	5.000,00	4.900,00	390,00	350,00	280,00	50,00	820,00	2.300,00	4.800,00	5.220,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
12	Făget	5.500,00	5.300,00	5.200,00	510,00	460,00	370,00	50,00	1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
13	Gheorgheni	6.200,00	5.900,00	5.800,00	1.110,00	1.000,00	800,00	50,00	1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
14	Gheorgheni Est	6.000,00	5.700,00	5.600,00	1.030,00	930,00	740,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
15	Grădinițe Mănăștur	6.300,00	6.100,00	6.000,00	1.190,00	1.070,00	860,00	50,00	1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
16	Grigorescu	6.200,00	5.900,00	5.800,00	1.190,00	1.070,00	860,00	50,00	1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
17	Grulia	6.200,00	5.900,00	5.800,00	1.110,00	1.000,00	800,00	50,00	1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
18	Grulia Vest	5.500,00	5.300,00	5.200,00	490,00	440,00	350,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
19	Iris	5.500,00	5.300,00	5.200,00	560,00	500,00	400,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
20	Între Lacuri	5.800,00	5.600,00	5.500,00	830,00	750,00	600,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
21	Măgura - Valea Chintăului	4.800,00	4.600,00	4.500,00	230,00	210,00	170,00	50,00	720,00	2.000,00	4.450,00	4.840,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
22	Mănăștur	5.800,00	5.500,00	5.400,00	790,00	710,00	570,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
23	Mănăștur Nord	5.500,00	5.300,00	5.200,00	920,00	830,00	660,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
24	Mănăștur Sud	6.000,00	5.700,00	5.600,00	790,00	710,00	570,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
25	Mărăști	6.000,00	5.700,00	5.600,00	920,00	830,00	660,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
26	Semiceș	6.400,00	6.200,00	6.100,00	1.270,00	1.140,00	910,00	50,00	1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
27	Someșeni	5.300,00	5.100,00	5.000,00	430,00	390,00	310,00	50,00	820,00	2.300,00	4.800,00	5.220,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50			
28	Sopor	6.000,00	5.800,00	5.700,00	270,00	240,00	190,00	50,00	720,00	2.000,00	4.450,00	4.840,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
29	Zorilor	6.100,00	5.900,00	5.800,00	830,00	750,00	600,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			
30	Zorilor Sud	6.000,00	5.800,00	5.700,00	630,00	570,00	460,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50			

* - a câștigat locație este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de tranzare posibilă în orice tip de utilitate

131



Executant: S.C. ACAD TOP STUDIO		Plan de situatie cu imobilele afectate de suprapunerea cu amplasamentul obiectivului de investitii "Reabilitare baza sportiva si amenajare parc ZONA "LA TERENURI"	Plansa nr:
S.R.L.			1
Masurat	Tudor FLOREA	Scara:	BENEFICIAR: MUN. CLUJ NAPOCA ZONA "LA TERENURI"
Redactare	Lucian MANISOR	1:2000	
Avizat	Adrian GROSS	Data:	
		02.03.2020	132



LEGENDA

- ⊙ Camin
- ⊕ Rasuflator gaz
- ⚡ Stalp electric
- Limita perimetru de expropriere
- Limita gardurilor afectate de expropriere
- Constructii afectate de expropriere

Executant: S.C. ACAD TOP STUDIO		Plan de situatie cu constructiile afectate de suprapunerea cu amplasamentul obiectivului de investitii "Reabilitare baza sportiva si amenajare parc ZONA "LA TERENURI"	Plansa nr: 1
S.R.L.			
Masurat	Tudor FLOREA	Scara: 1:2000	BENEFICIAR: MUN. CLUJ NAPOCA ZONA "LA TERENURI"
Redactare	Lucian MANISOR		
Avizat	Adrian GROSS		

133

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042 0264.594.355

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

- minus 15%: pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 15%: pentru construcțiile cu recepție parțială – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate (extras de CF, proces-verbal de recepție parțială etc.);
 - minus 25%: pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate.
- pentru proprietățile imobiliare de tip „teren intravilan” s-au prezentat valori (unitare) pentru suprafețe de teren de până la 500 mp și nivele valorice (unitare) mai reduse, pentru suprafața de teren cuprinsă în intervalul 501-1.500 mp, respectiv pentru suprafața de teren ce depășește 1.501 mp, excepție făcând anumite zone de interes imobiliar (zonele centrale, semicentrale și unele cartiere) din municipiul Cluj-Napoca, unde nivelul valoric (unitar) consemnat este similar pentru orice suprafață de teren (comportamentul mediu de piață în zonele respective relevă / indică faptul că parcelele de teren cu suprafețe mari, pretabile la dezvoltări imobiliare de anvergură, sunt chiar mai atractive din punct de vedere al investițiilor imobiliare);
 - ca situație de excepție, pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă în zona de la limita cu extravilanul (situație întâlnită mai ales la municipiul Cluj-Napoca și la localitățile limitrofe acestuia, dar nu numai), a cărei locație este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (în ordine: curent electric, apă, gaz, canalizare etc.) – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate – valoarea se va determina conform datelor din tabelele anexate, exclusiv pentru localitățile/zonele/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana în speță);
 - pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă într-o zonă turistică (situație atestată în documentele aferente dreptului de proprietate), valoarea specifică (locației și suprafeței de teren intravilan) se multiplică / se înmulțește cu coeficientul 2,5 (situație constatată în zonele delimitate de autoritățile locale ca fiind „turistică”);
- valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel:

valoare teren intravilan (afărent locației în speță din coloana „...până la 500 mp”) x 0,05
(respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan din coloana „...până la 500 mp”, afărent locației în speță)
- la transferul unui drept de proprietate se aplică o singură excepție, de tipul celor mai sus menționate (excepțiile nu se cumulează).

3. Modul de utilizare a tabelelor valorice

- ◆ pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
 - se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);
 - se identifică zona de dispunere: localitatea, zona și locația (inclusiv după indexul de străzi și numărul administrativ – unde este cazul);
 - se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren și construcție), anexe;
 - se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare și apoi se calculează valoarea aferentă proprietății imobiliare în speță;

Suprafetele de teren incluse in aria de reglementare a PUZ aprobat prin H.C.L nr. 882/10.12.2019 si incadrarea lor urbanistica conform PUG

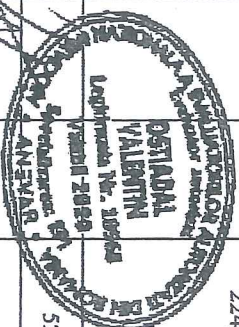
Nr.	Imobil	Incadrare urbanistica conform PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014	Incadrare urbanistica conform PUG aprobat prin HCL nr. 882/2019
1	Nr. cad. 285018	UTR Ve 15,4 mp	UTR Ve 15,4 mp
2	Nr. cad. 285019	UTR Ve 410 mp	UTR Ve 410 mp
3	Nr. cad. 291358	UTR Ve 64,8 mp	UTR Ve 64,8 mp
4	Nr. cad. 291662	UTR Ve 93 mp	UTR Ve 93 mp
5	Nr. cad. 273871	UTR UVa 5100 mp	UTR VLT 5100 mp
6	Nr. cad. 328331	UTR Uva 663,8 mp	UTR VLT 663,8 mp
7	Nr. cad. 329375	UTR Uva 7279,54 mp	UTR VLT 7279,54 mp
8	Nr. cad. 338639	UTR UVa și UTR Ve	UTR VLT și UTR Ve
9	Nr. cad. 285105	UTR Uva 464 mp UTR Ve 83mp	UTR VLT 464 mp UTR Ve 83mp
10	Nr. cad. 279747	UTR Uva 2343 mp UTR Ve 681 mp	UTR VLT 2343 mp UTR Ve 681 mp
11	Nr. cad. 279749	UTR UVa 343,4 mp UTR S_p 2186 mp	UTR VLT 343,4 mp UTR S_p* 2186 mp
12	Nr. cad. 253013	UTR Uva 1488 mp UTR Ve 175,5mp UTR S_P 29,7 mp	UTR Uva 1488 mp UTR Ve 175,5mp UTR S_P 29,7 mp
13	Nr.cad. 331752	UTR Uva 3494 mp UTR Ve 439,2 mp UTR S_P 27 mp	UTR Uva 3494 mp UTR Ve 439,2 mp UTR S_P 27 mp
14	Nr. topo 21852	UTR Ve	UTR Ve
15	Nr. topo 21853	UTR Ve	UTR Ve
16	Nr. topo 21854	UTR Ve și UTR Uva	UTR Ve și UTR VLT
17	Nr. topo 21855	UTR Ve și UTR Uva	UTR Ve și UTR VLT
18	Nr. topo 21856	UTR Ve	UTR Ve
19	Nr. topo 21858	UTR S_P și UTR Uva	UTR S_P* și UTR VLT
20	Nr. topo 21859	UTR S_P și UTR Uva	UTR S_P* și UTR VLT
22	Nr. topo 21884/3	UTR Uva	UTR VLT



SUMELE INDIVIDUALE AFERENTE
DESPĂGUBIRILOR PENTRU IMOBILELE
PROPRIETATE PRIVATĂ SITUATE PE
AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE
PUBLICĂ STABILITE ÎN BAZA RAPORTULUI DE
EVALUARE

Lista imobilelor si constructiilor proprietate privata ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii
" Reabilitare baza sportiva si amenajare parc, Zona T1a Terenuri 1 din Municipiul Cluj-Napoca"

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritoriala	Obiect	Numele si prenumele proprietarului/destinatarului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr. topo	Nr. cartea funciara	Suprafata imobil de proprietate (mp)	Suprafata constructie de proprietate (mp)	Lungime gard de proprietate (m)	Valoare de despagubire conform L255/2010
0	1	2	5	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	Cluj-Napoca	imobil	MATEI ILEANA	A	285105	285105	547			24,068
2	5	Cluj-Napoca	imobil	PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA MARIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NECULIA DAN, ILEA HORIA, NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCTAVIA-ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, HARIJAU MARIICA, HARIJAU ANDRADA-RALUCA, HARIJAU DAN-ANDREI, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	253013	253013	1695			74,580
3	10	Cluj-Napoca	imobil	GHERTOIU DAN-MIHAI	A	328331	328331	378			16,632
4	11	Cluj-Napoca	imobil	ILEA HORIA, PETMEZI CRINA, MOLDOVAN MELANIA, PARIZEK LAUR CATALIN, NAPEU CAMELIA-ANA-MARIA, NAPEU LUCIAN-DAN, ILEA OCTAVIA-ANDRADA, BALIBANU BALIBANU ANTONIU MIHAI, COSOVEANU VERONICA-MARIA, CIORAN OVIDIU-DAN, DRAGAN CORINA-MIHAELA	A	273871	273871	5100			224,400
5	12	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299355	299355	12			528
6	13	Cluj-Napoca	imobil	SIMON MIOARA, CURTICIU LIANA-MARIA, ALBU GABRIELA	A	299354	299354	596			26,224
7	14	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291662	291662	94			4,136



134

Anexa I

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Obiect	Numete si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ Nr. topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime gard de expropriat (m)	Valoare de despagubire conform L255/2010	
0	1	2	5	3	4	5	6	7	8	9	10	
8	15	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	291358	291358	64			2,816	
9	16	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., S.C. CORATIM S.R.L.	A	285019	285019	412			18,128	
10	17	Cluj-Napoca	imobil	GEROMED DELTA S.A., TRIUMPH ZONES R.L.	A	285018	285018	16			704	
11	18	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675	
12	19	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675	
13	20	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17		8,210	
14	21	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675	
15	22	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675	
16	23	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					22		10,529	
17	24	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675	
18	25	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					17		8,210	
19	26	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		9,138	
20	27	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		9,138	
21	28	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		9,138	
22	29	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					19		9,138	
23	30	Cluj-Napoca	constructie	Proprietar Necunoscut					18		8,675	
24	31	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut					4		518	
25	32	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						19	790	
26	33	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						30	917	
27	34	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						24	1,466	
28	35	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						27	1,122	
29	36	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						37	1,539	
30	37	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						32	489	
31	38	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						13	489	
32	39	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						28	582	
33	40	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						51	849	
34	41	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						52	566	
35	42	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						27	561	
36	43	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						34	566	
37	44	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						26	432	
38	45	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						30	917	
39	46	Cluj-Napoca	imprejmuire	Proprietar Necunoscut						27	561	
								8914	225	468	511,637	
								Total				

