CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiţii „Amenajarea ansamblului urban Cetăţuia din Cluj-Napoca"

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiţii **„Amenajarea ansamblului urban Cetăţuia din Cluj-Napoca"** - proiect din iniţiativa primarului;

Reţinând Referatul de aprobare nr. 829809 din 27.10.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de iniţiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 829879 din 27.10.2022 al Direcţiei Patrimoniului municipiului şi evidenţa propietăţii, al Direcţiei Juridice şi al Direcţiei Economice, prin care se propune aprobarea declanşării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiţii **„Amenajarea ansamblului urban Cetăţuia din Cluj-Napoca"**;

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) lit k), alin. $(2)^1$, alin. (3) lit. e), ale art. 3, 4, 5 alin. (1) şi (3), ale art. 7, 8 alin. (1) şi 9 alin. $(5)^1$ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, cu modificările şi completările ulterioare, ale art. 18 pct. 9 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, ale art. 1 alin. (2), (5), (6) şi ale art. 4 alin. (2) lit. b), c), d), e), f) şi g), alin. (7) şi ale art. 5 alin. (1), (2) şi (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011, cu modificările şi completările ulterioare, ale Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, precum şi ale Ordinului nr. 700/2014 al Directorului General al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară;

Luând în considerare Hotărârea nr. 533 din 7 iulie 2022 (modificarea Anexei la Hotarârea nr. 167/2021 privind aprobarea documentaţiei şi a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiţii **„Amenajarea ansamblului urban Cetăţuia din Cluj-Napoca"**) şi Procesul-verbal de recepţie nr. 4965/2022 al O.C.P.I. Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispoziţiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 şi 196 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiţii **„Amenajarea Ansamblului urban Cetăţuia din Cluj-Napoca"** , în suprafaţă de 140.295 mp., potrivit Documentaţiei „Plan topografic realizat în sistemul naţional de proiecţie Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere avizat şi recepţionat de către O.C.P.I. Cluj, prin Procesul-verbal nr. 4965/2022, 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 **„Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca"** și care 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. Expertus S.R.L. pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții **„Amenajarea Ansamblului urban Cetățuia din 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 35.288.868,24 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 **„Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca"**.

Art. 7. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții **„Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca"** și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștința publică prin afișarea la sediul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și prin afișare pe pagina de internet a Consiliului Local al 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 proprietarilor imobilelor.

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

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 829 din 2 noiembrie 2022
(Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi)

ANEXA NR 1 LA HOTARAREA NR 829/2022

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi 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 4965 / 2022

Întocmit astăzi, **08/09/2022**, privind cererea **190484** din **07/09/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
2. **Executant:** FLOREA TUDOR-ALEXANDRU
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Planul de situatie pentru receptia coridorului de expropriere aferent obiectivului de investitii " Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca"
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan de	28.08.2022	inscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
Tabel	28.08.2022	inscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
533	07.07.2022	act administrativ	Consiliul Local Cluj-
Tabel	26.08.2022	inscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
Documentatie	28.08.2022	inscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
Tabel	28.08.2022	inscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL
167	21.04.2021	act administrativ	Consiliul Local Cluj-
Masuratoare	16.04.2022	inscris sub semnatura privata	SC CLUSTER POINT SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 4965 au fost recepționate 1 propuneri:
* Memoriul tehnic;
  Plan topografic, scara 1:1000;
  Calculul analitic al suprafețelor;
  Dovada achitării tarifelor legale– scutit;
  În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 140295 mp, intravilan, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare, cu mențiunea suprapunerii amplasamentului cu imobilele având numerele cadastrale 286197, 304904, 313539, 313540, 314957, 318039, 321183, 324407, 334763, 335891, 336818, 338178, 339442, 339473, 339881, 343869, 343870, 344774, 344932, 345810, 309204 și 309830 UAT Cluj-Napoca.

6. **Erori topologice** față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
345810	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 345810 din stratul permanent!
344932	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 344932 din stratul permanent!
344774	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 344774 din stratul permanent!
339442	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 339442 din stratul permanent!
313539	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 313539 din stratul permanent!
343869	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 343869 din stratul permanent!
343870	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 343870 din stratul permanent!
304904	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 304904 din stratul permanent!
313540	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 313540 din stratul permanent!
321183	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 321183 din stratul permanent!
314957	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 314957 din stratul permanent!
339473	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 339473 din stratul permanent!
324407	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 324407 din stratul permanent!

ROMÂNIA Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca CONSILIUL LOCAL

1

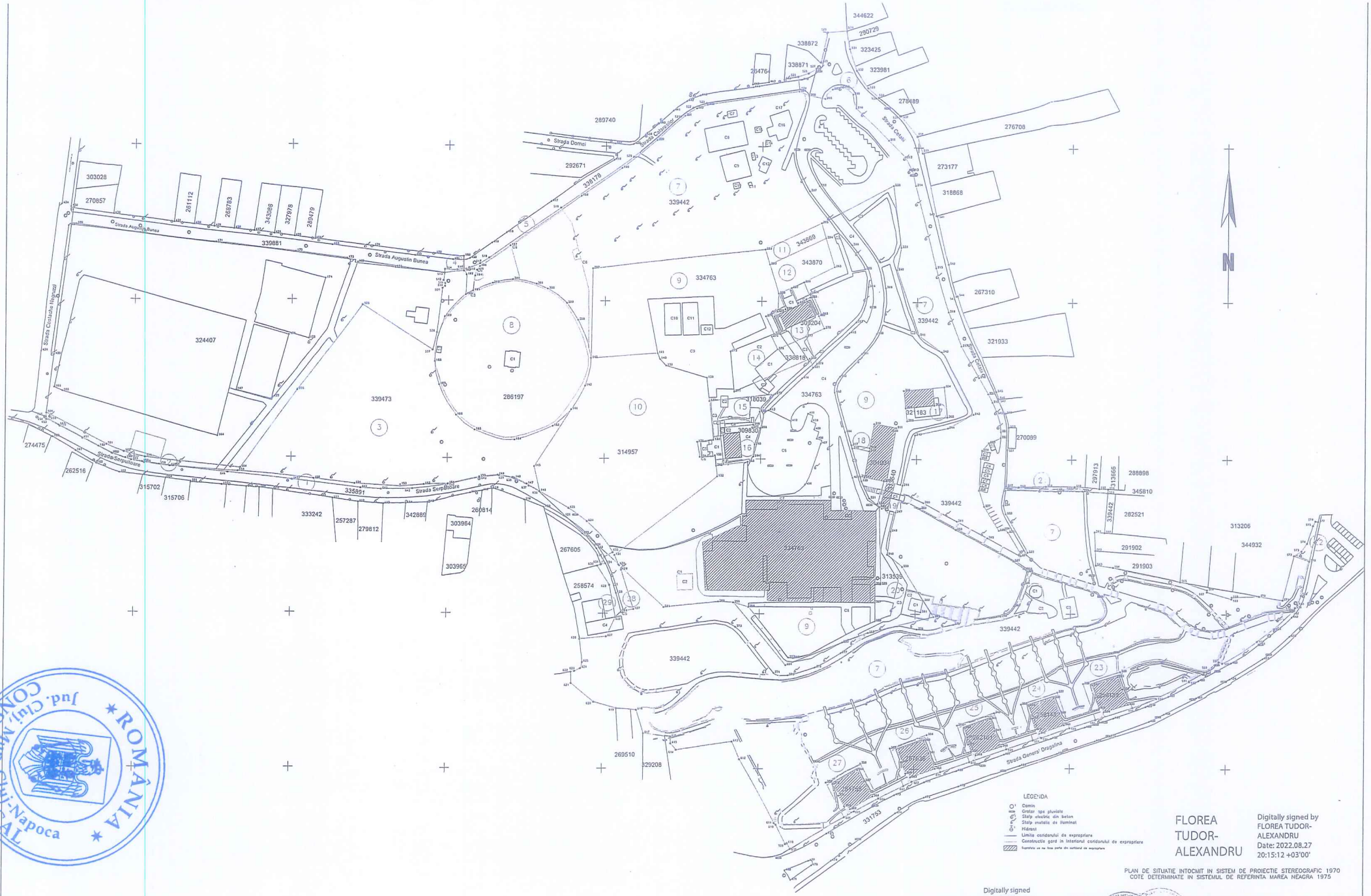
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
286197	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 286197 din stratul permanent!
336818	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 336818 din stratul permanent!
338178	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 338178 din stratul permanent!
339881	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 339881 din stratul permanent!
334763	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 334763 din stratul permanent!
335891	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 335891 din stratul permanent!
318039	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se suprapune cu terenul 318039 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1725587: Imobilul TR-4458-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector .
MIHAI KONRADI

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2022.09.08 12:22:48 +03'00'

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL



FLOREA TUDOR-ALEXANDRU

Digitally signed by FLOREA TUDOR-ALEXANDRU
Date: 2022.08.27 20:15:12 +03'00'

PLAN DE SITUATIE INTOCMIT IN SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
COTE DETERMINATE IN SISTEMUL DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

Mihai Konradi

Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2022.09.08 12:24:05 +03'00'

Executant: S.C. CLUSTER POINT S.R.L.	Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	Planșa nr: 1
Autorizație: Seria RO-B-I Nr. 1342/2021		
Cluj-Napoca	Scara 1:1000	Plan de situatie in vederea emiterii HCL de declansare a procedurilor de expropriere aferente lucrarii de utilitate publica "Amenajare ansamblului urban PIETAUA" din mun. Cluj-Napoca
Masurat TUGUI FLOREA		
Redactare		
Avizat		

ROMÂNIA Jud. Cluj CONSILIUL LOCAL Mun. Cluj-Napoca

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA 820/2022 5 PAGINI 1/1 3

ANEXA 2 LA HOTARAREA
NR 829/ 2022

Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca

TABEL PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ – teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Serpuitoare	DR	335891	335891	5142	345		
2	2	Cluj-Napoca	PUNCTUAL INVEST SRL	CC	324407	324407	25170	422		
3	3	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	339473	339473	11980	11980		
4	4	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Augustin Bena)	DR	339881	339881	2704	19		
5	5	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Calarasilor)	DR	338178	338178	2490	507		
6	6	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Cetatii)	DR	344774	344774	8774	4101		
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Garaj					14	
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Garaj					14	
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C5 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C6 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C7 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C8 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C9 Constructie Garaj					15	

7	7	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	339442	339442	68272	68140		
			Proprietar necunoscut	C1 Constructie Pergola					54	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Terasa betonata					141	
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Pergola					131	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C4 Constructie Terasa betonata					196	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C5 Constructie Gard						3
			Municipiul Cluj-Napoca	C6 Constructie Gard						225
				C7 Constructie pergola					25	
				C8 Constructie teren sport					381	
				C9 Constructie loc de joaca					278	
				C10 Constructie loc de joaca					15	
				C11 Constructie loc de joaca					5	
				C12 Constructie loc de joaca					55	
				C13 Constructie loc de joaca					9	
				C14 Constructie loc de joaca					11	
				C15 Constructie loc de joaca					14	
				C16 Constructie loc de joaca					207	
				C17 Constructie loc de joaca					7	
8	8	Cluj-Napoca	Statul Roman - Aeroclubul Traian Darjan	CC	286197	286197	7850	7850		
				C1 Constructie Turn					96	
				C2 Constructie Platforma betonata					12	
				C3 Constructie Gard						307

2

9	9	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	334763	334763	34860	28677		
				C1 Constructie Bazine de apa					100	
				C2 Constructie Gard						40
				C3 Constructie Alee pietonala					1045	
				C4 Constructie Alee asfaltata					2581	
				C5 Constructie Alee pietonala					474	
				C6 Constructie Platforma dale					1766	
				C7 Constructie Alee pietonala					273	
				C8 Constructie Alee pietonala					385	
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C9 Constructie Platforma terasata					2075	
				C10 Constructie Constructie metalica usoara					209	
				C11 Constructie Constructie matalica usoara					206	
				C12 Constructie Constructie matalica usoara					44	
10	10	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	314957	314957	10000	9708		
11	11	Cluj-Napoca	SC RONSIDE STEEL SRL	CC	343869	343869	400	400		
12	12	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	343870	343870	791	791		
13	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	309204	309204	720	522		
				C1 Constructie Gang de trecere					64	
				C2 Constructie Alee pietonala					46	
				C3 Constructie zid de sprijin						12
				C4 Constructie Alee pietonala					45	
				C5 Constructie zid de sprijin						8

14	14	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	336818	336818	1288	1288		
				C1 Constructie Constructie matalica usoara					200	
				C2 Constructie platforma pietruita					686	
				C3 Constructie Platforma dale					198	
15	15	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	318039	318039	800	800		
				C1 Constructie cu parter si terasa la etaj					120	
				C2 Constructie platforma mozaic					31	
				C3 Constructie Zid de sprijin						47
				C4 Constructie Zid de sprijin						18
				C5 Constructie Terasa					38	
				C6 Constructie zid de sprijin						29
				C7 Constructie platforma mozaic					25	
				C8 Constructie scari acces					70	
16	16	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	309830	309830	500	339		
				C1 Constructie Camera tehnica					7	
				C2 Constructie Zid de sprijin						4
				C3 Constructie Zid de sprijin						13
				C4 Platforma cu piatra cubica					362	
17	17	Cluj-Napoca	INTENSHAL SRL	CC	321183	321183	500	298		
18	18	Cluj-Napoca	ARHIMAR SERV SRL	CC	304904	304904	520	23		
19	19	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	313540	313540	219	141		
				C1 Constructie Gang de trecere					19	
20	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	313539	313539	1863	1863		
			UNITA TURISM HOLDING SA	C3 Constructie Alee pietonala					632	
21	21	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Galileo Galilei)	DR	345810	345810	586	167		

22	22	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Nicolaus Copernicus)	DR	344932	344932	693	113		
23	23	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.10	CC	256139	10025	625	283		
24	24	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.8	CC	258143	10004	625	284		
25	25	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.6	CC	262161	9999	625	276		
26	26	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.4	CC	257636	9981	625	281		
27	27	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.2	CC	251755	9967	625	279		
28	28	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Scrpuitoare	DR	335891	335891	5142	264		
29	29	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Scrpuitoare	DR	336017	8787	3586	134		
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	Cl Constructie Gard						36
				TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA				140.295 mp	13.486 mp	742 ml

Jud. Cluj Mun. Cluj-Napoca CONSILIUL LOCAL ROMÂNIA

Intocmit
S.C. CLUSTER POINT S.R.L.
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-I Nr. 2376/18.03.2021
FLOREA TUDOR ALEXANDRU
Persoana Fizica Autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie, cartografie Categoria C

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 2172/16.09.2021
CLUSTER POINT
Persoana Juridică Autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie, cartografie

5

Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca

TABEL PROPRIETATE PRIVATA

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ – teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2	Cluj-Napoca	PUNCTUAL INVEST SRL	CC	324407	324407	25170	422		
2	6	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C1 Constructie Garaj	344774	344774			15	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Garaj					14	
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Garaj					14	
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C5 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C6 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C7 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C8 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C9 Constructie Garaj					15	
3	7	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C1 Constructie Pergola	339442	339442			54	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Terasa betonata					141	
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Pergola					131	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C4 Constructie Terasa betonata					196	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C5 Constructie Gard						3

ROMÂNIA Jud. Cluj CONSILIUL LOCAL Mun. Cluj-Napoca

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-I Nr. 2176/18.03.2021 PREA TUDOR ALEXANDRU Categoria C

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-I Nr. 2176/16.05.2021 CLUSTER POINT S.R.L.

4	9	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	334763	334763	34860	28677		
				C1 Constructie Bazine de apa					100	
				C2 Constructie Gard						40
				C3 Constructie Alee pietonala					1045	
				C4 Constructie Alee asfaltata					2581	
				C5 Constructie Alee pietonala					474	
				C6 Constructie Platforma dale					1766	
				C7 Constructie Alee pietonala					273	
				C8 Constructie Alee pietonala					385	
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C9 Constructie Platforma terasata					2075	
				C10 Constructie Constructie metalica usoara					209	
				C11 Constructie Constructie matalica usoara					206	
				C12 Constructie Constructie matalica usoara					44	
5	11	Cluj-Napoca	SC RONSIDE STEEL SRL	CC	343869	343869	400	400		
6	12	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	343870	343870	791	791		
7	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	309204	309204	720	522		
				C1 Constructie Gang de trecere					64	
				C2 Constructie Alee pietonala					46	
				C3 Constructie zid de sprijin						12
				C4 Constructie Alee pietonala					45	
				C5 Constructie zid de sprijin						8

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 2176/18.03.2021 CREA TUDOR ALEXANDRU Categoria C
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 2172/16.09.2021 CLUSTER POINT S.R.L. Clasa II

8	14	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	336818	336818	1288	1288		
				C1 Constructie Constructie matalica usoara					200	
				C2 Constructie platforma pietruita					686	
				C3 Constructie Platforma dale					198	
9	15	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	318039	318039	800	800		
				C1 Constructie cu parter si terasa la etaj					120	
				C2 Constructie platforma mozaic					31	
				C3 Constructie Zid de sprijin						47
				C4 Constructie Zid de sprijin						18
				C5 Constructie Terasa					38	
				C6 Constructie zid de sprijin						29
				C7 Constructie platforma mozaic					25	
				C8 Constructie scari acces					70	
10	16	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	309830	309830	500	339		
				C1 Constructie Camera tehnica					7	
				C2 Constructie Zid de sprijin						4
				C3 Constructie Zid de sprijin						13
				C4 Platforma cu piatra cubica					362	
11	17	Cluj-Napoca	INTENSHAL SRL	CC	321183	321183	500	298		
12	18	Cluj-Napoca	ARHIMAR SERV SRL	CC	304904	304904	520	23		
13	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	313539	313539	1863	1863		
			UNITA TURISM HOLDING SA	C3 Constructie Alee pietonala					632	
14	29	Cluj-Napoca	SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C1 Constructie Gard	336017	8787				36
				TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA				35.423 mp	12.352 mp	210 ml

Intocmit

S.C. CLUSTER POINT S.R.L.

8

Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca

TABEL PROPRIETATE PUBLICA

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ – teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Serpuitoare	DR	335891	335891	5142	345		
2	3	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	339473	339473	11980	11980		
3	4	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Augustin Bena)	DR	39881	339881	2704	19		
4	5	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Calarasilor)	DR	338178	338178	2490	507		
5	6	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Cetatii)	DR	344774	344774	8774	4101		
6	7	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	339442	339442	68272	68140		
				C6 Constructie Gard						225
				C7 Constructie pergola					25	
				C8 Constructie teren sport					381	
				C9 Constructie loc de joaca					278	
				C10 Constructie loc de joaca					15	
				C11 Constructie loc de joaca					5	
				C12 Constructie loc de joaca					55	
				C13 Constructie loc de joaca					9	
				C14 Constructie loc de joaca					11	
				C15 Constructie loc de joaca					14	
				C16 Constructie loc de joaca					207	
				C17 Constructie loc de joaca					7	

7	8	Cluj-Napoca	Statul Roman - Aeroclubul Traian Darjan	CC	286197	286197	7850	7850		
				C1 Constructie Turn					96	
				C2 Constructie Platforma betonata					12	
				C3 Constructie Gard						307
8	10	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	314957	314957	10000	9708		
9	19	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca	CC	313540	313540	219	141		
				C1 Constructie Gang de trecere					19	
10	21	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Galileo Galilei)	DR	345810	345810	586	167		
11	22	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca (str. Nicolaus Copernicus)	DR	344932	344932	693	113		
12	23	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.10	CC	256139	10025	625	283		
13	24	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.8	CC	258143	10004	625	284		
14	25	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.6	CC	262161	9999	625	276		
15	26	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.4	CC	257636	9981	625	281		
16	27	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca, str. Dragalina nr.2	CC	251755	9967	625	279		
17	28	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Serpuitoare	DR	335891	335891	5142	264		
18	29	Cluj-Napoca	Municipiul Cluj-Napoca - str. Serpuitoare	DR	336017	8787	3586	134		
				TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA				104.872 mp	1.134 mp	532 ml

Intocmit

S.C. CLUSTER POINT S.R.L. ... CERTIFICAT DE AUTORIZARE ... CLUSTER POINT S.R.L. ... Nr. 2172/16.09.2021 ... Categoria C

ROMÂNIA Jud. Cluj Mun. Cluj-Napoca CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA HOTARAREA NR 829/2022
ARE 10 papiri

10.

Membru corporativ

ANEVAR®

AUTORIZATIA 0303

S.C. EXPERTUS S.R.L.
Evaluări și Consultanță
Timișoara, Aleea Creație nr. 9
Tel: 0372 721 643
Fax: 0371 609 195
Mobil: 0722 247 911
E-mail: nicolae.gradinaru@gmail.com

GA GLOBAL ACCREDITATION

UNIUNEA EUROPEANĂ

GUVERNUL ROMÂNIEI

Instrumente Structurale 2014 - 2020

Contract de prestări-servicii
Servicii noi similare pentru realizarea exproprierii imobilelor identificate necesare proiectării și execuției obiectivului de investiție
Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca""

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE CONFORM LEGII NR. 255/2010 A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ SITUATE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE "Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca"

U.A.T. Cluj-Napoca - Jud. Cluj

Beneficiar:
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

TIMIȘOARA
August 2022

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE NR. 228/24.08 2022

OBIECTUL EVALUAT: *Imobile afectate de expropriere din cadrul obiectivului de investiții "Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca"*

TIPUL PROPRIETĂȚII: *Proprietate imobiliară - terenuri și construcții*

PROPRIETAR (I): *Conform anexei*

CLIENT: *MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA*

UTILIZATOR DESEMNAT: *MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA*

DATA INSPECȚIEI: *18.03.2022*

DATA RAPORTULUI: *24.08.2022*

SCOPUL EVALUĂRII: *Imobile afectate de expropriere din cadrul obiectivului de investiții " Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca"*

TEREN + CONSTRUCȚII: *Conform tabelului anexat*

REZULTATUL EVALUĂRII:

Nr. imobile.	*Imobil*	*Suprafețe expropriate (mp,ml)*	*Valoare totala de piață (lei)*	*Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)*	*Valoare de despăgubire teren conform Legii 255/2010 (lei)*
15	Teren intravilan, curți construcții	35.423	23.409.260,00	4.681.852,00	28.091.112,00
	Construcții	12.352 mp + 210 ml	5.998.130,20	1.199.626,04	7.197.756,24
	Total general		**29.407.390,20**	**5.881.478,04**	**35.288.868,24**

Notă:

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

Ing. Grădinaru Nicolae
Evaluator autorizat de proprietati imobiliare și bunuri mobile
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

Ec. Grădinaru Nicoleta
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și întreprinderi
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964

2

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ 5
1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia. 5
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați 5
1.3. Scopul evaluării 5
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării 5
1.5. Tipul valorii 6
1.6. Data evaluării și data inspecției 7
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 7
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale 9
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV 11
1.12. Descrierea raportului 12
1.13. Responsabilitatea fata de terți 12
2. PREZENTAREA DATELOR 13
2.1. Descrierea investiției 13
2.2. Identificarea proprietății imobiliare 15
2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate 15
2.4. Descrierea proprietății imobiliare 16
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE 22
3.1. Definirea pieței specifice 22
3.2. Analiza cererii 22
3.3. Analiza ofertei 23
3.4. Echilibrul pieței 24
4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU 26
4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber 26
4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit 26
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII 27
5.1. Evaluarea terenurilor 27
5.1.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj". 28
5.1.2. Valoarea terenurilor: fâneață - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive 28
5.2. Evaluarea construcțiilor 30
5.2.1. Abordarea prin Cost 31
6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR 33
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 34
8. ANEXE 35

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Declarația de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor***, Ed. 2022 și cu ***ipotezele și ipotezele speciale*** cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nicio relație particulară cu clientul și niciun 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 a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în acest raport de evaluare.

Declarăm că suntem persoane fizice cu experiență semnificativă în domeniu, avem competență în evaluarea pe piața proprietăților imobiliare, cunoaștem și punem în aplicare în mod corect metodele și tehnicile recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, suntem membri ANEVAR, asociație de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, fiind reprezentanți al EXPERTUS S.R.L., membru corporativ ANEVAR, acționând în mod independent.

Certificare

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna **martie 2022.**
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune 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 noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, ANEVAR.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorii nu pot da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http:/înotl.anevar.roipagini/tabloul-asociatiei).
9. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație conform SEV 400. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;

4

10. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853 din 20 decembrie 2010 și ale art. 8 din HG nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

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

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

Ing. Grădinaru Nicolae
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

5

1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.

EXPERTUS S.R.L. a fost înființată în anul 2005, cu sediul în Timișoara, Aleea Creației nr. 9, având ca domeniu de activitate servicii de evaluare a bunurilor.

EXPERTUS S.R.L. este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2022. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în O.G. nr. 24/2011.

EXPERTUS S.R.L. acordă o atenție deosebită necesității de instruire a personalului propriu pentru realizarea competenței factorului uman, plecând de la premisa că un element fundamental al managementului calității este tocmai competența personalului. Societatea este certificată pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile" și "Evaluări de întreprinderi", conform standardului de calitate SR EN ISO 9001:2015, prin certificatul cu nr. C 6274.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR, cu asigurare profesională la nivel de 50.000 €.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR - GRĂDINARU NICOLAE și GRĂDINARU NICOLETA, conform declarației de mai sus.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **MUNCIPIUL CLUJ-NAPOCA** privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ***" Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca"***, în calitate de **client** și **utilizator desemnat.**

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorii nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizatorul desemnat al lucrării.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de despăgubire a imobilelor**, afectate de obiectivul de investiții ***" Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca".***

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare ce aparțin persoanelor fizice și/sau juridice identificate conform anexelor, așa cum sunt definite în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea exproprierii de către, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA pentru obiectivul de investiții ***"Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca".***

În prezentul raport de evaluare, se va efectua o evaluare a imobilelor, **având la bază principiile exproprierii pentru utilitatea publică** - declarate prin legislația specifică națională (Legea nr. 255/2010).

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, prin prestatorii săi de specialitate, care a delimitat imobilele de teren afectate de obiectivul de investiții ***" Amenajarea ansamblului urban***

6

Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj în:

- teren intravilan
  - curți construcții

Imobilele care fac obiectul evaluării aparțin **persoanelor fizice și/sau juridice indicate conform anexelor și se află situate în intravilanul a localități Cluj-Napoca, jud. Cluj.**

1.5. Tipul valorii

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

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

În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de obiectivul de investiții ***" Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj.***

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

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

O „deviere de la standarde" reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare (Legea 255/2010), de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

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

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

7

1.6. Data evaluării și data inspecției

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **august 2022,** dată la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Conform dispozițiilor art. 35. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal " [...] prin ultimul curs de schimb comunicat de Banca Națională a României se înțelege cursul de schimb comunicat de respectiva bancă în ziua anterioară și care este valabil pentru operațiunile care se vor desfășura în ziua următoare."

Evaluarea a fost realizată în perioada de 18.03 2022 - 26.08 2022, la un curs valutar de 1 Euro = 4,8851 lei, din data de 24.08 2022 comunicat de BNR la data de 23.08 2022.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile	*S-au pus la dispoziția evaluatorului listele cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;* *Categoria de folosință din planul de amplasament* - este în responsabilitatea primăriei; *Suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament* - este în responsabilitatea executantului identificărilor topo-cadastrale și O.C.P.I. jud. Cluj; *Proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea* - este în responsabilitate *personalului de specialitate juridică.*
Inspecția proprietăților imobiliare	Inspecția a fost executată la data de 18.03 2022 pentru construcții în mod special de către: -Av. Fuzeși Alexandra din partea prestatorului; - Ing. Grădinaru Nicolae din partea EXPERTUS S.R.L.; -Rațiu Ovidiu din partea Beneficiarului;
Limitări	Nu este cazul

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informații primite de la client:

- Elemente și date de identificare a proprietăților evaluate - *listele cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*
- Informații privind situația juridică a proprietăților, puse la dispoziție de către client - *listele cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*
- Planuri, schițe;
- Studiul de fezabilitate;
- Informații privind istoricul amplasamentului.

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

8

Informații colectate de evaluator:

- Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Date specifice din manualele și cărțile de specialitate;
- Date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- Date despre prețuri, chirii (arende), grad de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Surse bibliografice:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea nr. 99/14.04.2013 pentru aprobarea OG nr. 24/2011, privind unele măsuri în evaluarea bunurilor, lege promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Ordinul nr. 26/1994 al M.A.A.;
- H.G. nr. 746/1991, modificată prin H.G. nr. 59/1994;
- O.U.G. nr. 102/2001;
- H.G. nr. 890/2005;
- Ordinul nr. 897/2005 al M.A.A.P. și M.A.P.;
- **Legea 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853/20.12 2010;**
- **Legea 233/2010, privind modificarea și completarea L.255/2010;**
- H.G. nr. 59/1994 pentru modificarea anexei la H.G. nr. 746/1991;
- Noul Cod Civil;
- Legea nr. 265/2017;
- H.G. nr. 118/2010;
- Legea nr. 247/2005;
- **Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din jud. Cluj pentru anul 2022;**
- Decizia nr. 380/2015, emisă de Curtea Constituțională a României;
- Mic lexicon de cadastru și carte funciară;
- Studii pedologice și de bonitare teren (tip sol, mod de folosință, calitate teren);
- Reviste și publicații de specialitate;
- Extrase din comunicatele Comisiei Naționale de Statistică;
- Alte documente și materiale puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR;
- Studiu de fezabilitate întocmit de proiectant;
- Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.



9

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:
Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, imobilele sunt afectate de obiectivul de investiții ***" Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj.***

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către executantul identificărilor topo cadastrale, care a întocmit lista cu imobilele afectate;

- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilelor este bun și marketabil;
- Imobilele sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini;
- *S-au pus la dispoziția evaluatorului listele cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a imobilelor;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateței lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilele se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenurile aferente UAT-ului. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii lor, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, **numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

10

Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 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;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (dacă există);
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Pentru scopul prezentei evaluări, estimarea valorii de despăgubire este imperativ conexată la valoarea din expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici (art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și art. 8 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010, această valoare constituie în baza de calcul pentru estimarea valorii de despăgubire;
- Valoarea estimată este una globală, conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv ***"pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință"***, valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectațiune și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificate în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționalităților legale sus menționate.
- Datele și informațiile prezentate în tabelele anexă la prezentul raport, intră în responsabilitatea evaluatorului autorizat numai în ceea ce privește estimarea valorii unitare de despăgubire (lei/mp), în funcție de categoria de folosință, baza de calcul pentru valoarea despăgubirii terenului conform Legii nr. 255/2010; toate celelalte informații intrând în responsabilitatea elaboratorilor (documentații cadastrale cu informații legate de proprietar/ deținător, categorie de folosință, număr cadastral, suprafață de expropriat etc).
- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care amintesc mai jos:
  - Art. 5 alin. (1): ***În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente***

despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele notarilor publici [...];

- Art. 11 alin. (8): *Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].*

Nota: *conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.*

Precizăm că, ANEVAR a exprimat un punct de vedere cu privire la valorile din grilele notarilor publici (numite „studii de piață"), prin care arată faptul că: *Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin O.G. nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.*

În concluzie, studiile de piață utilizate de către camerele notarilor publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare.

- ***Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.***

1.10.Restricții de utilizare difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11.Declararea conformității evaluării cu SEV

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

- ***SEV 100 Cadrul general;***
- ***SEV 101 Termeni de referință ai evaluării;***
- ***SEV 102 Documentare și conformare;***
- ***SEV 103 Raportare;***
- ***SEV 104 Tipuri ale valorii;***
- ***SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;***
- ***SEV 400 Verificarea evaluărilor;***



12

- *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;*
- *Glosar 2022.*

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

- Art. 5 alin. (1): ***În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele notarilor publici [...];***
- Art. 11 alin. (8): ***Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].***

Nota: *conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.*

1.12.Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu *SEV 103 Raportare* și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

Raportul se va transmite în format electronic către client și/sau utilizatorul desemnat și în format letric în 2 (două) exemplare, pentru client.

1.13.Responsabilitatea fata de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a delimitat imobilele de teren afectate de obiectivul de investiții ***" Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj.***

- <u>teren intravilan</u>
  - curți construcții

Notă:

- categoria de folosință din planul de amplasament - este în responsabilitatea primăriei / O.C.P.I.

- suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament - este în responsabilitatea firmei de cadastru și O.C.P.I. jud. Cluj;

- proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea - este în responsabilitate beneficiarului prezentului raport (comisia de aplicare a legii 255/2010).

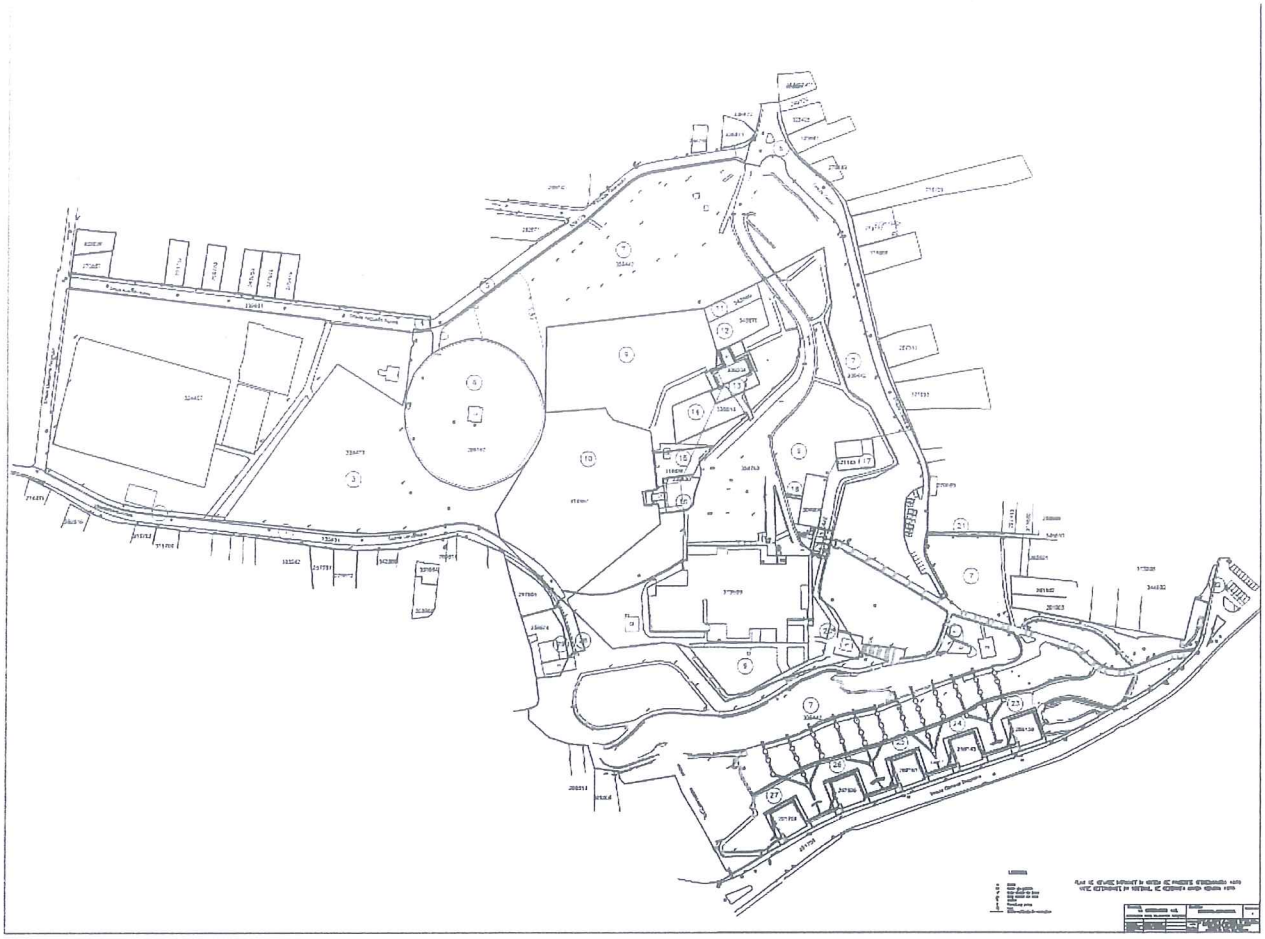
În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat, după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru clientul destinatar, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate fată de altă persoană, în nici o circumstanță.

13

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea investiției



Amenajarea propusă vizează reconfigurarea sistemului de alei pietonale, refacerea și amplificarea măsurilor de stabilizare a versantului, restaurarea și punerea în valoare a monumentului fortificației de tip Vauban, punerea în valoare a vegetației valoroase existente, realizarea de noi plantări pentru creșterea biodiversității arealului parcului, precum și realizarea de zone de joacă și sport care să crească atractivitatea amplasamentului. În incinta fortificației se propune amenajarea unei zone centrale pietonale cu suprafața de călcare din agregate stabilizate legate.

Suprafață afectată de intervenții este de 140 295 mp, din care: 35 423 mp în proprietate privată și 104 872 mp în proprietate publica. Toată suprafața afectată este propusă pentru trecere în proprietatea municipiului.

Investiția este compusă din următoarele obiecte:

Obiectul 1 - Amenajarea zonei de parc aferente versantului sudic și zonelor sudice și sud-estice ale exteriorului fortificației. Suprafață afectată: 54 147 mp

Obiectul 2 - Amenajarea zonei de parc aferente platoului nordic și zonelor vestice, nordice și estice ale exteriorului ale fortificației. Suprafață afectată: 70 780 mp

Obiectul 3 - Amenajarea zonei de parc aferentă incintei fortificației. Suprafață afectată 15 368 mp

Lucrările propuse pentru stabilizarea și amenajarea versantului sudic sunt refacerea și extinderea sistemului de drenuri, reabilitarea și completarea zidurilor de sprijin, refacerea și reconfigurarea sistemului de alei și platforme și a celui de preluare a apelor pluviale de suprafață, eliminarea construcțiilor parazitare

curățarea, stabilizarea și expunerea locală a stratelor de rocă, instalarea unui sistem de monitorizare a dinamicii versantului și a unui sistem de avertizare în caz risc iminent. Din perspectiva amenajărilor peisajere se propune de sus a versantului sudic marcarea valului de pământ al cetății dinspre oraș și accentuarea aspectului său diferit, antropic, față de contextul mult mai natural (versant stâncos) iar în partea de jos, înspre Someș, creșterea permeabilității parcului, a acceselor, creșterea vizibilității la nivelul ochiului, eliminarea barierelor de orice fel, în special cele formate din garduri vii sau vegetație crescută necontrolat.

Din prisma punctelor de belvedere, se accentuează traseul peisajer de coamă și punctele cu panoramă înspre oraș, panorame uneori străjuite de prezența grupurilor de pini care deja fac parte din imaginarul colectiv chiar dacă distonante cu peisajul natural. Se propune doar înlăturarea vegetației invazive, crescută necontrolat și care obturează vederile înspre oraș.

Lucrările propuse pentru punerea în valoarea a fortificației sunt restaurarea topografică a părților din sistemului defensiv format din curtine și șanțuri, bastioane și ravelinul vestic, reorganizarea circulațiilor auto și pietonale, amenajări peisajere și vegetație, mobilier și dotări precum și iluminat public, instalații electrice, irigare, canalizare și drenaj. Se propune accentuarea aspectului antropic al topografiei, diferit față de contextul mult mai natural al parcului. Prin re-configurare acestuia i se va reda aspectul militar, taluzuri cu pantă constantă, cu muchii definite, o sistematizare riguroasă a terenului. Daca în zona de parc exterior arborii formează pâlcuri, aici se propune evidențierea și restaurarea aliniamentelor de arbori care acompaniază aleea de pe valul de pământ și a grupurilor de arbori care marchează bastioanele. Se impune eliminarea arbuștilor și a gardurilor vii de pe coama valului de pământ pentru a crește gradul de vizibilitate la nivelul ochilor. În incinta fortificației se propune reorganizarea circulațiilor auto și pietonale, amenajarea zonei centrale, amenajări peisajere și vegetație, mobilier și dotări precum și iluminat public, instalații electrice, irigare, canalizare și drenaj. Se prevede eliberarea vizuală și reconfigurarea topografică a zonei de platou și crearea de culoare de vedere între clădirile istorice prezente.

Zona centrală pietonală din incintă este prevăzută cu suprafață de călcare din agregate stabilizate legate. O mare parte din apele pluviale se vor infiltra prin agregatele legate, urmărind apoi circuitul natural în sol. Pentru perioadele cu ploi abundente, preluarea apelor pluviale se va face prin intermediul unor rigole, iar ulterior aceasta este transportată printr-un sistem de conducte pluviale spre rețeaua existentă în zonă. Din punct de vedere al vegetației, se propune introducerea de exemplare noi, preferabil puține specii, pentru a da un caracter unitar. Se propune de asemenea evidențierea aliniamentelor de arbori (acum unii dintre ei remarcabili) care acompaniază aleea de pe valul de pământ nu doar înspre exterior ci si înspre platoul central al cetății. Se dorește si evidențierea grupurilor de arbori care marchează bastioanele si eliminarea arbuștilor și a gardurilor vii pentru a crește gradul de vizibilitate la nivelul ochilor. La nivelul solului se dorește o suprafața gazonată simplă, întreținută constant, fără accente florale.

Zona de pe platoul dealului trebuie privita nu doar ca un parc ci și ca un sistem ecologic complex, care face legătura dintre Hoia și Someș. Se propune diversificarea vegetației parcului, creșterea diversității și calității ecologice cu specii noi adecvate, diferențiate în funcție de sol, umiditate și în funcție de diversele atmosfere de peisaj existente. Se propune folosirea de scheme de plantare care dau un aspect natural în aceasta zonă, evitarea aliniamentelor și ruperea, acoperirea pe cât posibil a celor existente. Parcul va fi compus dintr-o succesiune de zone plantate umbroase, dense, cu o schemă de plantare a arborilor liberă, în pâlcuri si zone deschise, luminișuri cu

15

pajiște și arbori solitari.

Înspre vestul versantului, se propune accentuarea caracterului de versant împădurit, cu aspect naturalist, iar înspre est, accentuarea caracterului împădurit, antropic, horticol, în acord cu tendințele contemporane de amenajare peisagistică iar pentru zona din spatele locuințelor colective, accentuarea caracterului de versant cu vegetație joasă, tipică de versant cu expunere sudică.

Din perspectiva exemplarelor și a speciilor prezente pe sit, se impune protejarea și punerea în valoare a arborilor remarcabili sau în stare foarte bună, evidențiați ca atare în studiul dendrologic efectuat, introducerea de specii noi autohtone pentru a crește valoarea peisageră, introducerea de accente cromatice pentru toate anotimpurile și accente compoziționale și texturale. Se impune acordarea unei atenții speciale introducerii de material vegetal de talie mică și creșterea complexității texturilor care definesc acoperirea solului, de la zone înierbate până la pajiști înflorite, zone de perene și graminee pentru a potența caracterului decorativ al peisajului. În ceea ce privește speciile propuse, s-au luat în considerare recomandările studiului de biodiversitate efectuat, și anume introducerea și menținerea unor specii autohtone în scopul simulării și potențării unor servicii ecosistemice de suport și chiar culturale, importante și din punct de vedere al biodiversității. Acest studiu recomandă înlocuirea pe cât posibil a pinului negru cu alte specii, eventual pin silvestru. De asemenea se recomandă reducerea numărului arborilor alohtoni, cum este salcâmul.

Din perspectiva dotărilor, se propune realizarea unui loc de joacă în vecinătatea aleii de acces pietonale nordice și un loc amenajat cu dotări sportive pentru fitness lângă terenul sportiv din vest care va fi refăcut la rândul său cu gazon natural. Se propune de asemenea refacerea locului de joacă de la baza versantului sudic. În cadrul acestor trei locuri de joacă și sport sunt prevăzut umbrare de mici dimensiuni pentru a asigura utilizarea lor în condiții climatice diferite. De asemenea este prevăzută restaurarea pavilionului deschis Rotonda. Suplimentar este prevăzută edificarea a 2 pavilioane închise de mici dimensiuni pentru a asigura grupuri s mentenanța parcului.

2.2. *Identificarea proprietății imobiliare*

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un număr de **15 imobile - terenuri și construcții** situat în intravilanul **UAT Cluj-Napoca din jud. Cluj**, compuse din terenuri, cu categoria de folosință a terenului curți construcții, situate pe amplasamentul lucrării ***"Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj conform tabelelor anexate, (conform tabelului anexat).***

2.3. *Date despre localitate zonă și vecinătate*

România este localizată în Sud-Estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km2. Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de Nord-Est, cu Bulgaria în partea de Sud, cu Serbia în partea de Sud-Vest, și cu Ungaria în partea de Vest. De asemenea România are ieșire la Marea Neagră în partea de Sud-Est.

Județul Cluj (în maghiară Kolozs megye) este un județ așezat în partea central-vestică a României, în centrul provinciei istorice Transilvania. Reședința lui este municipiul Cluj-Napoca. Se învecinează cu județele Sălaj, Maramureș, Bistrița-Năsăud, Mureș, Alba și Bihor.

16

Județul are o suprafață de 6.674 km², reprezentând 2,8% din teritoriul României. Județul este unul de podiș și de munte. Circa un sfert (24%) din suprafața județului este muntoasă, ocupată de Munții Apuseni, cu înălțimi de până la 1.800 de metri, localizați în partea sud-vestică a județului. Restul suprafeței este format în proporție de 76% din dealuri și văi ale Podișului Someșan și Câmpiei Transilvaniei. Terasele și luncile din sectoarele inferioare ale Someșului Mic și Arieșului suplinesc lipsa câmpiilor.

Cluj-Napoca, numit doar Cluj până în 1974 și în limbajul cotidian, este municipiul de reședință al județului Cluj, Transilvania, România.

Clujul este situat în nordul Depresiunii Transilvaniei, între Munții Apuseni și Câmpia Transilvaniei, pe valea râului Someșul Mic la confluența cu râul Nadăș și cinci alte pâraie. Datorită geografiei locale, orașul s-a dezvoltat mai ales pe axa est-vest, de-a lungul limitei sudice a Podișului Someșan, fiind flancat la sud de dealul Feleac, iar la nord de dealul Lomb. Hotarele administrative ale municipiului cuprind o arie de 179,5 km², iar suprafața construită a municipiului era de 36 km² în 2020.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

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

Terenurile s-au diferențiat, în timp, prin termeni care încearcă să arate fie "destinația" lor, de teren agricol, pădure, drum, construcție, ape, etc. fie "modul de folosință ", respectiv pe sectoare de activitate, după criterii 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, la noi se destind "cinci categorii de terenuri", fiecare cu o sferă largă, în care sunt incluse mai multe "categorii de folosință". După cum se vede, aceeași folosință se poate regăsi, evident, în două sau mai multe categorii de terenuri.

Categoria de folosință este o caracteristică a terenurilor definită de utilizarea lor concretă. Acest atribut al parcelei, individualizat printr-un cod, servește implicit nevoilor cadastrului general, asigurând o înregistrare ordonată a tuturor suprafețelor, contribuind la întocmirea cărții funciare, inclusiv la evaluarea terenurilor. Ca noțiune fundamentală a cadastrului, ea nu mai este partajată; practic 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 mâl adus de ape și apoi la desțelenirea unora noi, constituind astfel o categorie de folosință aparte, "arabilul". Cu timpul, pe baza unor cereri tot mai variate, agricultura a început să producă pentru piața, iar în cadrul terenurilor au apărut noi subdiviziuni: vii, livezi, culturi de hamei etc. Categoriile de folosință s-au diversificat, așadar, conform cerințelor tot mai variate ale pieței, dar se mențin sub control, pentru satisfacerea nevoilor generale ale societății.

Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)	Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)
AGRICOLE (TDA)	1. Arabil (A)	-arabil propriu-zis	A	SUB APE (TDH)	7.Terenuri cu ape și ape cu stuf (H)	-ape curgătoare	
		-pajiști cultivate	AP			-ape stătătoare	HR
		-grădini de legume	AG			-lacuri de	HB
		-orezarii	AO			acumulare	HA
		-sere	AS			-amenajări	HP
		-solarii și răsadnițe	ASO			piscicole	HS
		-căpșunarii	AC			-ape cu stuf	HC
		-alte culturi perene	AD			-garlă	HM
						-mare	
						teritorială	

CAMERA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
NICOLAE
Legitimația nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM, EVM
ANEVAR

17

	2. Pășuni (P)	-pășuni curate -pășuni împădurite -pășuni cu pomi fructiferi -pășuni cu tufărișuri și mărăciniș	P PP PL PT	DESTINATIE SPECIALA (TDS)	8. Drumuri (DR) si cai ferate (CF)	-autostrăzi -drumuri naționale -drumuri județene -drumuri localitateale -străzi și uliță -drumuri de exploatare (agricole, silvice, petroliere, industriale etc.) -drumuri și poteci turistice -cai ferate	DA DN DJ DC DS DE DT CF
	3. Fințe (F)	-fințe curate -fințe cu pomi fructiferi -fințe împădurite -fințe cu tufărișuri și mărăciniș	F FL FP FT				
	4. Vii (V)	-vii nobile -vii hibride -plantații hamei -pepiniere viticole	VN VH VHA VP	INTRAVILAN (TDI)	9. Terenuri cu construcții (C)	-construcții -curți și construcții -diguri -cariere -parcuri -cimitire -terenuri de sport -piețe și târguri -pajiști și șranduri -taluzuri pietruite -fișei de frontieră -exploatări miniere și petroliere -alte terenuri cu construcții	C CC CD CA CP CI CS CT CPJ CTZ CFF CMP CAT
	5. Livezi (L)	-livezi clasice -livezi intensive și super intensive -plantații de arbuști fructiferi -plantații de duzi -pepiniere pomicole	L LI LF LD LP	-	10. Terenuri degradate si neproductive (N)	-nisipuri zburătoare -bolovănișuri, stâncării, pietrișuri - ripez, ravene, torenți -sărătura cu crusta -mocirle și smârcuri -gropi de împrumut, demonii -halde	NN NB NR NS NM NG NH
FORESTIERE (TDF)	6. Păduri și alte terenuri cu vegetație forestiera (PD)	-păduri -perdele de protecție -tufărișuri și mărăcinișuri -răchitarii -pepiniere silvice	PD PDP PDT PDR PDPS				

A. Categorii de folosință agricolă (A)

Terenurile cu destinație agricolă au cinci categorii de folosință, pentru care se prezintă succint principalele caracteristici.

- **Arabilul** cuprinde terenuri ce se ară în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6) și care sunt cultivate cu plante anuale sau perene: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, legume sau zarzavaturi, flori, plante furajere ș.a.;
- **Pășunile** sunt terenurile înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin reînsămânțări periodice, la 15-20 de ani, folosite pentru pășunatul animalelor;
- **Fânețele** cuprind terenuri înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin însămânțări la 15-20 de ani, de pe care iarba se coseste pentru fân.

- **Viile** includ terenurile plantate cu "vii hibride" (producători direcți) sau "nobile", culturi de hamei cu o agrotehnică asemănătoare și pepinierele viticole. În alte țări (Germania), hameiul este o subcategorie a arabilului, iar viile sunt încadrate la "alte categorii de folosință".
- **Livezile** sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole ș.a..

Ca elemente suplimentare la aceste terenuri reținem:

- Deosebirea dintre pășuni și fânețe este data de modul în care se valorifică iarba. Ele pot deveni alternativ una sau alta, dar sunt și pășuni propriu-zise (cele montane) respectiv fânețe (cele joase, umede);
- O serie de subcategorii sunt asemănătoare distingându-se, atât pășuni, cât și fânețe curate, împădurite, cu pomi fructiferi, cu tufărișuri, etc.;
- Terenurile agricole din intravilan, ca anexe ale construcțiilor, se înregistrau împreună cu acestea toate sub un singur nr. topografic, spre exemplu "casă, curte și grădină", impozitul plătindu-se ca pentru teren de construcții. În cadastrul nou, care se introduce în prezent, parcelele din cadrul corpurilor de proprietate se înscriu separat.

B. Categorii de folosință forestiere (F)

Fondul forestier care, în ansamblu, cuprinde și alte categorii de folosință, efectiv, aici se regăsesc terenurile împădurite în prezent, în mod natural sau prin plantații, precum și cele care au fost și vor fi acoperite cu vegetație forestieră.

- Pădurile sunt terenuri acoperite cu arbori și arbuști forestieri, destinate producției materialului lemnos și protecției mediului ambiant pentru a îndeplini în exclusivitate o funcție de protecție. În aceasta categorie intră și plantațiile tinere, lăstărișurile, ogoriturile de vânt și pădurile parc.
- Perdelele de protecție, ca benzi ordonate de plantații silvice sau silvo-pomicole, servesc la protejarea culturilor agricole, a căilor de comunicație, a așezărilor omenești, abisurilor, cu rol antiemoțional, de stabilitate a nisipurilor zburătoare etc.
- Tufărișurile și mărăcinișurile, respectiv suprafețele acoperite cu vegetație de arbuști (jepi, ienupăr, cătină) au, în general, rol de protecție contra eroziunii solului pe terenuri în pantă. Acolo unde acestea invadează pășunile sau/și fânețele, ele sunt lichidate prin lucrări de curățire.
- Răchitările sunt suprafețe special amenajate pentru producerea materialului de împletituri, iar pepinierele silvice pentru material săditor necesar regenerării pădurilor.
- Potrivit Codului silvic (Legea nr. 46 din 19.03.2008), totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră și neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse în acestea ulterior, în condițiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier național.
- Fondul forestier național include:
- a) pădurile;
- b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
- c) terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
- d) terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantaje și culturi

19

de plante-mamă;

- e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
- g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi forestiere de transport, spatii industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;
- h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice;
- i) perdelele forestiere de protecție;
- j) jnepenișurile;
- k) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.
- Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.
- **Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5m la maturitate în condiții normale de vegetație.**
- Termenul pădure include:
- a) pădurile cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, precum și cele incluse ulterior în acestea, în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) jnepenișurile;
- d) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.
- Vegetația forestieră din afara fondului forestier național,
- este alcătuită din următoarele categorii:
- a) plantațiile cu specii forestiere de pe terenuri agricole;
- b) vegetația forestieră de pe pășuni cu consistență mai mică de 0,4;
- c) fânețele împădurite;
- d) plantațiile cu specii forestiere și arborii din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare;
- e) arborii situați de-a lungul cursurilor de apă și canalelor;
- f) zonele verzi din intravilan, altele decât cele definite ca păduri;
- g) parcurile dendrologice și arboretumurile, altele decât cele cuprinse în păduri;
- h) aliniamentele de arbori situate de-a lungul căilor de transport și comunicație.
- Conform definițiilor utilizate pe plan internațional, vegetația forestieră se compune din: pădure (forest) și din alte terenuri cu vegetație forestieră (other wooded land) (două categorii). O categorie aparte o reprezintă arborii din afara pădurii (trees outside forest).
    - **Pădure.**
- Terenuri cu vegetație forestieră având indicele de acoperire (consistența) mai mare de 10% și suprafața mai mare de 0,5ha. Arborii trebuie să atingă înălțimea minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație (excepție: jnepenișuri și aninișuri de anin verde, terenuri împădurite sau cu tineretur, suprafețe exploatate, arse sau cu doborâtori produse de vânt etc.), iar lățimea vegetației forestiere să fie de minim 20 m. Include: pepinierele și plantațiile forestiere, drumurile forestiere, micile suprafețe goale din pădure, perdelele forestiere de protecție cu suprafața mai mare de 0,5ha și lățimea mai mare de 20m. Nu include

20

terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.

- **Alte terenuri cu vegetație forestieră.**

➢ Terenuri cu vegetație forestieră având suprafața mai mare de 0,5ha, lățimea mai mare de 20 m și indicele de acoperire (consistența) fie de 5-10% pentru arborii capabili să atingă înălțimea minimă de 5m la maturitate în condiții normale de vegetație, fie peste 10% pentru arborii care nu pot atinge 5m înălțime la maturitate (arbori pitici) și arbuști. Nu include terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.

C. Categorii de terenuri cu ape și ape cu stuf (H)

În general, aici sunt cuprinse suprafețele ocupate permanent cu ape și cele acoperite temporar care, după retragerea acestora nu pot avea altă folosință din cauza excesului remanent de umiditate.

➢ Apele curgătoare inclusiv, fluviul Dunărea, râurile, pâraiele, gârlele și apele mici, a căror suprafață se consideră albia minoră, din mal în mal, deci inclusiv prundișurile surpate de viiturile mari;
➢ Apele stătătoare, respectiv lacurile și bălțile naturale cu sau fără trestiișuri și păpurișuri, a căror limita se înregistrează pe linia nivelului mediu;
➢ Apele amenajate piscicol, se referă la suprafețele ocupate cu helești și păstrăvarii, canale deschise de irigații, desecări, aducțiune și transport;
➢ Apele cu stuf sunt de fapt terenuri acoperite permanent cu ape de mică adâncime unde, cresc trestiișuri și păpurișuri;
➢ Marea teritorială este dată de o fâșie lată de 12 mile marine spre larg, dusă la 22.224 m (1 mila marina = 1.852,20 m), măsurată de la linia de bază a celui mai mare reflux de-a lungul țărmului. Suprafața mării interioare este cuprinsa între țărmul mării și aceeași linie de bază.

D. Categorii de drumuri (DR) și cai ferate (CF)

În aceste două categorii se consideră terenurile ocupate de căile de transport terestre, cu zonele legale definite de ampriza lor, inclusiv cele ocupate cu cantoane, depozite și gări. Din punct de vedere funcțional și al administrației, căile de comunicații rutiere se clasifică în mai multe subcategorii, în conformitate cu Ordonanța Guvernului Nr. 43/97 și regimul lor juridic;

➢ Drumurile pot fi de interes național, respectiv autostrăzi, drumuri expres și naționale europene, principale și/sau secundare. Urmează cele de interes județean, care leagă capitalele de județ, municipiile, orașele, porturile, aeroporturile, stațiunile balneoclimaterice și obiectivele importante, între ele și cele de interes local, respectiv localitatea și vicinale. Ultimele, care nu au un caracter permanent, nu se înregistrează separat, ci se atribuie parcelelor vecine, proporțional cu suprafața lor;
➢ Străzile din localități urbane precum și cele din localități rurale (principale, secundare) cu denumiri și numerotări specifice;
➢ Căile ferate simple, duble și înguste, cu terenurile și construcțiile aferente (gări, depouri, magazii, triaje și altele).

E. Terenuri aflate în intravilan - Terenuri cu construcții (C)

Conform prevederilor legale, în această categorie intră "toate terenurile, indiferent de categoria de folosință, situate în perimetrul localităților urbane și rurale, ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislației în vigoare". Față de această formulare, se impun unele precizării și anume :

➢ Terenurile cu construcții cuprind, în mod evident, intravilanele localităților în ansamblu deci, inclusiv suprafețele folosite actualmente în scopuri agricole sau/și

21

silvice;

- Construcțiile din extravilan fac parte, după caz, din fondul agricol, fondul forestier sau al terenurilor cu destinație specială;
- Regimul juridic al terenurilor cu construcții, în spiritul Legii 18/1991, este diferit de cel ocupat de construcțiile agricole, silvice sau destinate altor activități, deoarece ele sunt sortite locuințelor, construcțiilor administrative și social-culturale;
- Construcțiile industriale, incluse și ele în aceasta categorie, urmează a fi scoase în afara perimetrelor ce cuprind zonele de locuit;
- Terenurile virane din intravilan, chiar dacă pe moment sunt cultivate, au regim economic și juridic diferit de extravilan. Suprafețele respective, fiind destinate construcțiilor, sunt mai valoroase, iar evaluarea, în vederea impozitării, se face după alte criterii și nu după bonitarea terenului, considerată ca element de bază la cele din extravilan; în marile orașe valoarea terenurilor poate fi mai mare chiar decât a construcției existente;
- Construcțiile propriu-zise se inventariază odată cu terenurile, care le determină, la rândul lor, situația juridică. Ca mărime, se are în vedere doar suprafața ocupată de construcție, valoare ce interesează cadastrul general și cartea funciară. Pe fișe separate, se înscriu alte informații (materiale constructive, vârsta, starea, stilul), care servesc serviciilor de sistematizare și agențiilor de asigurări.

F. Categorii de terenuri degradate și neproductive (N)

Aici sunt incluse suprafețe cu procese excesive de degradare, practic fără vegetație, respectiv nisipuri mișcătoare, stâncării, bolovănișuri, pietrișuri, ripez, ravene și torenți, mocirle și smârcuri, halde de steril, gropi de împrumut etc. (tab. 2). Aceste terenuri nu produc niciun venit cadastral și nu pot fi transformate ca suprafețe productive decât prin amenajări costisitoare și greu de justificat.



3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

3.1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se poate definii ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă, datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

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 **județul Cluj.**

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate, am investigat aspecte legate de situația economică a județului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2. Analiza cererii

Un studiu realizat anul 2018 de către **Transnațional Institute** pentru Comisia de Agricultură din cadrul Comisiei Europene atrage atenția asupra fenomenului de "acaparare" a terenurilor agricole din Europa de Est de către cetățeni străini din afara UE, analizând, totodată, și cât teren a fost cumpărat de cetățeni ai Uniunii Europene, dar din alte țări decât acelea în care se află terenurile.

Potrivit studiului, România este unul dintre statele care au vândut cele mai mari suprafețe străinilor. "Concentrarea fenomenului de acaparare a terenurilor agricole din Europa de Est este în mod particular alarmantă având în vedere faptul că în tratatele de aderare la UE noile membre state din Europa de Est au obținut perioade de tranziție pentru liberalizarea pieței de fond funciar (...) Informațiile sugerează că România, Bulgaria, Ungaria şi Polonia sunt în mod particular puncte fierbinți ale acestei probleme", se arată în raport. Menționăm că în România, potrivit negocierilor pentru aderarea la UE, liberalizarea pieței funciare a avut loc începând cu 1 ianuarie 2014, moment din care cetățenii străini au putut cumpăra teren în țara noastră și pe persoană fizică.

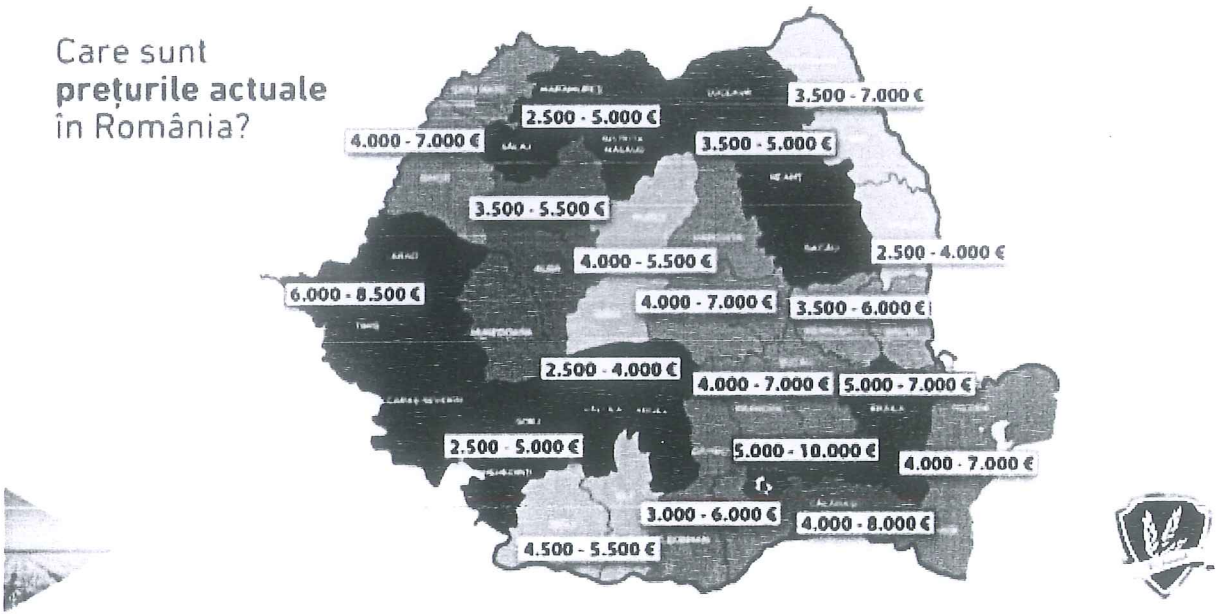
Principalii cumpărători de terenuri sunt firmele străine, precum și "diverse persoane fizice și juridice", care cumpără terenuri, atât pentru agricultură, cât și pentru a le transforma pe cele mai apropiate de localități, din terenuri extravilane în intravilane. Nu este un secret faptul ca prețurile terenurilor agricole și forestiere din România sunt foarte atractive.

Din datele companiei Agricover, în 2020, prețul terenurilor agricole au variat între 2.500-5.000 de euro în județe precum Vâlcea, Argeș, Vaslui, până la 5.000-10.000 de euro în Ialomița și Bacău și Vrancea, sau 6.000-10.500 în Caraș Severin, Timiș, Arad. "Așa cum era de așteptat, interesul pentru achiziția de teren agricol este în continuare crescut, ceea ce a făcut ca în 2020 să se păstreze trendul crescător al pieței terenului agricol. În continuare există premise solide care să susțină interesul fermierilor de a investi în teren arabil

23

3.3. Analiza ofertei

Analiza concurentei pe piața imobiliara datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers". Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Având în vedere cele menționate, lucrarea de față reprezintă un studiu de piața si propune utilizarea unor valori minimale orientative ale proprietăților, valori rezultate in urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând in calcul caracteristici de ordin general al acestora, precum si scopul pentru care a fost întocmit acest studiu.



În contextul actual din România, cel mai mare neajuns al agriculturii îl constituie fărâmițarea excesivă a proprietății funciare, în exploatații mici, în medie de 2,2 ha. Aceasta este una din consecințele aplicării Legilor nr. 18/1991 și nr. 169/1997, care nu au prevăzut nimic pentru protejarea marilor investiții tehnice făcute în agricultură înainte de 1989 (organizarea teritoriului, sisteme de irigații, etc.) și nici sancțiuni pentru cei care le distrug.

Exploatațiile agricole mici, de subzistență, limitează posibilitatea investițiilor în mijloace moderne de producție. Este vorba, în primul rând, de mecanizarea lucrărilor agricole și refacerea sistemului de irigație .

Importanța economică a pământului este evidențiată de următoarele aspecte:

- pământul este sursa cea mai sigură și cea mai importantă de venituri a statului;
- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cerințele de hrană și de locuință pentru populație;

- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultură și silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor.

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. Întrucât nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu, a cărui valoare a crescut continuu.

Evaluarea pământului în cadrul economiei de piață este o operație importantă, întrucât valoarea lui are pondere în capitalul proprietății agricole. Ea trebuie să țină seama de faptul că terenurile agricole au o multitudine de clasificări, destinații, categorii. Ca urmare, valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia.

Principalii factori care pot influența, mai mult sau mai puțin, valoarea pământului sunt:

- calitatea terenului agricol;
- posibilitățile creșterii valorii prin efectuarea unor lucrări de îmbunătățiri funciare (drenaje, irigații, fertilizări);
- avantajele oferite de apropierea de căile de comunicație, sursele de comunicație și centrele populate;
- gustul și aspirațiile populației atrase sau nu de activitățile agricole;
- forma sub care este exploatat pământul (personal, în arenda, în parte);
- mărimea, organizarea-parcelarea, natura pământului;
- sistemul de cultură practicat (extensiv - intensiv);
- mâna de lucru disponibilă în localitate sau în zonă.

3.4. Echilibrul pieței

Suprafața totală a României, de 23,84 mil. ha, cuprinde 62% teren agricol (cca. 14,7 mil. ha, din care 66,3% teren arabil, 29,2% pajiști naturale și 4,5% plantații de pomi și vie) și cca. 11% suprafața construită a localităților, drumuri, căi ferate și teren neproductiv. Din suprafața totală a țării, circa 92% o reprezintă spațiul rural format din terenul agricol și forestier, localitățile și amenajările rurale.

***Repartizarea pe zone geografice* este echilibrată**: 33% zona de câmpie (până la 300 m altitudine), 37% zona colinară (300-1000 m) și 30% zona montană (peste 1000 m altitudine).

Din punct de vedere al ***mărimii suprafeței*, România este o țară medie** în UE, care cuprinde pe teritoriul său cinci regiuni bio-geografice: stenică, pontică, panonică, continentală și alpină din cele unsprezece regiuni ale Europei.

Solul este cea mai importantă resursă naturală, fiind apreciat drept cea mai importantă bogăție naturală regenerabilă a țării. Din punct de vedere agronomic, aprecierea capacității ecologice (naturale) a producției agricole, a fertilității, prezintă cea mai mare importantă în vederea fundamentării strategiei agricole.

Din punctul de vedere al forabilității terenului agricol (arabil, pajiști naturale, plantații), circa jumătate (48,3%; 7,17 mil. ha) are fertilitate bună și mijlocie și mai bine de jumătate (51,7%; 7,68 mil. ha) are fertilitate scăzută. În schimb, din punctul de vedere al celui mai important teren agricol, cel arabil, distribuția pe clase de favor abilitate este mult mai echilibrată: favor abilitate bună și foarte bună - 39,3 % (3,67 mil. ha), mijlocie - 25,5% (2,37 mil. ha) și scăzută - 35,2% (3,28 mil. ha). România, din punctul de vedere al suprafețelor agricole totale, ocupă locul șapte în UE, iar la suprafața agricolă și arabilă pe locuitor, locurile 5 și respectiv 6 în UE.

	agricol		arabil	
	mii ha	%	mii ha	%
Categoria I d.c.	4079	27,5	3665	39,3

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR NICOLAE Legitimația Nr. 12963 Valabil 2022 Specializarea: EPI, EBM

- Foarte bună	414	2,8	357	3,8
- Bună	3665	24,7	3308	35,5
Categoria a II -a *- Mijlocie*	3092	20,8	2373	25,5
Categoriile I+II	7171	48,3	6038	64,8
Categoria a III-a d.c.	7683	51,7	3283	35,2
- Scăzută	3628	24,4	1726	18,5
- Foarte scăzută	4055	27,3	1557	16,7
Total (I+II+III)	14854	100,0	9321	100,0

Situația actuală și tendințe. România se distinge printr-o amprentă rurală puternică, populația rurală are cea mai ridicată pondere în UE, reprezentând 44,9% din totalul populației și printr-o densitate scăzută, 45,1 locuitori/km^2, comparativ cu Franța, 54 locuitori/km^2, Italia, 64 locuitori/km^2, Germania, 100 locuitori/km^2. Există diferențe geografice semnificative din punctul de vedere al densității populației, majoritatea comunelor care au mai puțin de 50 locuitori/km^2 sunt grupate în partea de vest a țării, comparativ cu zonele din est și din sud, unde predomină localități rurale cu densități ale populației de 50-100 locuitori/km^2.

Dinamica demografică în spațiul rural este negativă. Procesul reducerii numărului de locuitori rurali, început ca o consecință a modernizării la nivel de societate, a devenit permanent, prin conjugarea mai multor factori demografici, economici și sociali. Declinul demografic se asociază și cu degradarea continuă a structurii pe vârste, cauzată de procesul de îmbătrânire a populației, semnificând faptul că, în viitor, grupele tinere de vârstă se diminuează, în schimb cele de vârstă înaintată vor crește. Procesul de îmbătrânire demografică este mai accentuat în mediul rural decât în cel urban.

După aderarea la UE a României, procesul de restructurare și apropiere de agricultura celorlalte tari membre se produce lent, fără consecințe vizibile în ceea ce privește compatibilizarea structurală și funcțională a sistemului agroalimentar.



4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, CMBU este definită astfel: ***Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.***

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

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

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

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

4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber

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

4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit

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

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

Având în vedere scopul evaluării nu se poate realiza analiza CMBU.



27

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Câteva dintre principiile evaluării, care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.
Așadar, cum vânzătorii anticipează că pe o porțiune din terenurile lor se deschide un nou obiectiv de investiții ***"Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj***, sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp.

Aici se impune o remarcă deosebit de importantă - referitoare la specificul exproprierilor pentru **cauză de utilitate publică:**

Pe de o parte, lucrarea de obiectivul de investiții ***"Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj*** și apariția acestui nou obiectiv în peisajul imobiliar local determină (cum este de așteptat), modificări în piața imobiliară specifică - în sensul schimbării în unele cazuri, chiar a utilizării de bază: **din teren agricol în teren construibil**, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, cu deschidere la autostradă.

Pe de altă parte, este imoral și nelegal ca să soliciți sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piață imobiliară locală, sau crearea de noi locuri de muncă.

Dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției intense de pe piață poate crește valoarea terenului, dincolo de nivelul indicat de profitabilitatea acestuia.
Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere dar, cea care determină valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului, în cazul obiectivului de investiții ***"Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj***.

Pentru stabilirea tipului de teren, am pornit de la clasificarea stabilită de art. 2 din Legea nr. 18/1991, astfel: terenuri agricole productive, terenuri cu destinație forestieră, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri din intravilan și terenuri cu destinații speciale.

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

Pentru estimarea valorii de despăgubire a fost utilizată metoda recomandată de **art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010.**

Se evaluează terenurile a căror situație juridică este clarificată, ele fiind proprietatea persoanelor fizice și persoanelor juridice, iar dreptul de proprietate este transferabil integral la data evaluării.

Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspecție și pentru categoria de folosință a imobilelor - conform listelor cu imobilele afectate însușite de reprezentantul UAT - precum și nivelul valorilor estimate în grila notarilor publici parțial (numai pentru categoriile de folosință regăsite).

Procedura de evaluare este conformă și cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

5.1. Evaluarea terenurilor

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica

profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă;
- Metode alternative:
  - Extracția
  - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
  - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
  - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
  - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

Conform prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed.2022 mai precis în - SEV 105 Abordări și metode de evaluare se specifică:

40.4. "Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare". Având în vedere această recomandare coroborat cu prevederile ***art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010***, valoarea de despăgubire se va estima, având în vedere: **"Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj.**

5.1.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj".

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (8) ***"raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."***

Conform ***"Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj"***, este cea înscrisă în tabelele anexate prezentului raport de evaluare.

UAT Cluj-Napoca, jud. Cluj

Teren Intravilan				
		Pagina	**Bază și corecții**	**Lei/mp**
CC	Asimilat teren intravilan curți construcții în zona Grigorescu pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 0-500 mp	Pag. 16	1.460	1.460
CC	Asimilat teren intravilan curți construcții în zona Grigorescu pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	Pag.16	1.300	1.300
CC	Asimilat teren intravilan curți construcții în zona Grigorescu pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	Pag. 16	1.040	1.040
CC	Asimilat teren intravilan curți construcții în zona Grigorescu pentru partea de suprafață mai mare de 5.000 mp	Pag.16	520	520

5.1.2. Valoarea terenurilor: fâneață - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive

Pentru terenurile ***fânețe - pășuni***:

29

Conform H.G. nr. 59/1994, coeficientul de transformare în teren arabil (1 ha) este 0,25- 0,9 ha.

În condițiile din zonă, valoarea terenurilor fâneață - pășune va fi de 58% din valoarea terenului arabil extravilan.

Drumurile de exploatare din extravilan, care nu au caracter permanent, nu se înregistrează ca detalii și se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate, conform Normelor tehnice privind lucrările de introducere a cadastrului general. M.Of. nr. 744/21.11.2001. Pentru celelalte categorii de drumuri cu caracter permanent se va aplica un coeficient de 0,75% la terenul din imediata apropiere (fie teren agricol extravilan, fie pășune).

Livezile sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole s.a. se vor evalua cu o valoare reprezentând aproximativ 115% din valoarea terenurilor arabile extravilane.

Terenurile neproductive se vor evalua cu o valoare reprezentând 50% din valoarea terenurilor arabile extravilane, în această categorie vor fi incluse și terenuri acoperite cu tufărișuri și mărăcinișuri, iar pentru digurile din pământ, terenurile acoperite cu ape (canale) și tufăriș pe dig, valoarea estimată reprezintă 50% din valoarea terenului arabil din imediata vecinătate.

5.1.3.Valoarea pomilor fructiferi existenți pe terenurile intravilane, extravilane, pășune, fâneață etc.

Evaluarea pomilor se face în strânsă legătură cu perioada lor de dezvoltare și de productivitatea ce se încadrează în stadiile:

- pomi tineri neproductivi (ani fără venit);
- pomi cu producție crescândă (ani cu venit crescând);
- pomi cu producție staționară (ani cu venit staționar);
- pomi cu producție descrescândă (ani cu venit descrescând);
- pomi cu producție slabă (ani cu venit slab).

Principalele metode de evaluare sunt:

- după costul de producție
- după valoarea de randament (venit)
- după valoarea venală (preț de vânzare -cumpărare)
- după grosimea tulpinii pomului (dacă se poate determina raportul dintre grosimea pomului, producție și venitul său)
- după regiunea unde se cultivă și grosimea acestuia.

Pentru pomi fructiferi ce vor defrișați, valoarea este estimată prin metoda costului de producție, în funcție de sortimentul plantat și producția estimată în standarde astfel:

Valoarea puietului indiferent de sortiment este de 50 lei

Pentru prun, măr și păr:

- valoarea puietului = 50 lei
- producția de cca 15kg/pom, pentru 5 ani, până la intrarea pe rod x 4 lei/kg = 300 lei
- cheltuieli pentru plantare, întreținere 5 ani, cules, transport, taxe piață, timp afectat vânzării în piață etc. = 100, lei

TOTAL valoare = 400 lei

Pentru cais, piersic, cireș și vișin:

- valoarea puietului = 20 lei
- producția de cca 10kg/pom, pentru 5 ani, până la intrarea pe rod x 5,0 lei/kg = 250 lei
- cheltuieli pentru plantare, întreținere 6 ani, cules, transport, taxe piață, timp afectat vânzării în piață etc. = 100 lei

TOTAL valoare = 350 lei

Pentru nuc, valoarea este de 700 lei buc. întrucât include și valoarea masei lemnoase (furnir de nuc), în cazul în care este la maturitate.

Vița de vie afectată de reabilitare

- desfundat terenul cu hârletul = 1.000 lei/ha
- făcut gropi pentru plantat 8.000 gropi x 1 lei/groapa
- butași înrădăcinați producție proprie 8.000 buc/ha x 1 lei/buc, mocirlit, plantat = 8.000 lei/ha
- lipsa de folosință a viei până la intrarea pe rod a celei nou plantate pentru înlocuire, timp de 2 ani cu o producție medie de 0,5kg/butuc x 2 ani x 4 lei/kg struguri = 32.000 lei/ha

TOTAL valoare vița de vie = 40.000 lei/ha 8.400 euro/ha respectiv 1,05 euro/butuc.

Pentru vița de vie hibridă aflată pe perioada de declin (peste 25 de ani) valoare de piață este de 4.000 euro/ha, echivalentul a 0,4 - 1,6 lei/mp.

Pentru pomii uscați nu se acordă despăgubiri.

Lemnul rezultat în urma defrișării pomilor fructiferi și copacilor de pe loturile de teren cu categoria de folosință Pd, rămâne proprietarului (lor).

5.2.Evaluarea construcțiilor

În conformitate cu Standardele Naționale de Evaluare 2022 pentru estimarea valorii de piață se pot utiliza trei abordări:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin cost.

Pentru construcțiile înscrise în tabel și pentru care s-au găsit asimilării în ***"Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj", valoarea a fost estimată*** raportându-se la valorile respective (vezi extras din studiul de piață).

Evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale pentru care nu s-au găsit asimilări în Studiul de piață valoarea a fost estimată prin metoda costului de înlocuire net, sau altă abordare în funcție de:

- documentațiile și informațiile primite de la beneficiar;
- informațiile din teren obținute cu ocazia inspecției.

Estimarea valorii clădirilor și construcțiilor speciale s-a făcut în funcție de informațiile existente și s-a utilizat abordarea prin cost. Estimarea valorii de despăgubire se regăsește în fișele tehnice ale construcțiilor atașate prezentului raport.

Prin urmare, pentru clădirile și construcțiile speciale pentru care s-au găsit asimilări în Studiul de piață nu s-au întocmit fișe tehnice ale construcțiilor.

Notă: pentru construcții speciale unde nu sunt cataloage și nu pot fi încadrate în poziții regăsite în studiul de piață întocmit pentru Notari Publici, valoarea va fi estimată pe bază de documente justificative: devize și contracte de execuție, facturi, autorizații, prezentate de proprietar, etc.

5.2.1.Abordarea prin Cost

Abordarea prin cost presupune, conform Standardelor referitoare la active SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, pct. C 23., 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 pe 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 pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Pct. C 24. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă 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 deprecierii totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 134;
3. Determinarea costului de înlocuire net - prin scăderea deprecierii totale din costul de înlocuire brut.

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

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnica -constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente;
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage;
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări - valori care nu conțin TVA;
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- estimarea deprecierii totale;
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierii 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 ce poate apărea din cauze* ***fizice***, ***funcționale*** *sau* ***externe***.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metodă sunt:

⇒ **deteriorarea (uzura) fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente: uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);

⇒ **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare* sau *supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de o *supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus* sau *un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus;*

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația imobilelor ce fac obiectul prezentei evaluări, a fost determinată o depreciere compusă numai din **uzură fizică, având în vedere scopul evaluării.**

Baza valorilor estimate o constituie "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - Editura IROVAL 2010, Autor Corneliu Șchiopu, cu prețurile actualizate.

Estimare valorii construcțiilor ce au fost asimilate cu cele regăsite în studiul de piață întocmit pentru uzul Notarilor Publici :

Construcții				
		Anexa	Bază și corecții	Lei/mp
Garaj	Asimilat construcție /garaj /loc parcare (structură metalică)	Pag.16	1.100,00	1.100.00
Camera tehnică	Asimilat construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, BCA)	Pag. 16	1.200,00	1.200,00
Construcție metalica	Asimilat construcție (structura metalică)	Pag. 16	1.000,00	1.000,00

Pentru celelalte construcții, metodologia de calcul și valorile obținute se regăsesc în anexele la prezentul raport de evaluare.

Notă 1: *pentru construcții speciale unde nu sunt cataloage și nu pot fi încadrate în poziții regăsite în studiul de piață întocmit pentru uzul Notarilor Publici, prejudiciul va fi calculat pe bază de documente justificative: contracte de creditare, facturi, autorizații, devize și contracte, etc. Pentru aceste construcții s-au întocmit fișe de cost individuale care sunt anexate prezentului raport.*

Notă 2: *pentru construcțiile care au corespondent în studiul de piață întocmit pentru uzul Notarilor Publici nu s-au întocmit fișe de cost individuale, valorile regăsindu-se în tabelele anexate prezentului raport.*

6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT 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 are în vedere conceptele, procesele și metodele aplicabile în cazul evaluării afacerilor.

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

1. *Cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu*:
   a. exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură;
   b. apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole;
   c. exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților;
   d. chiriile pentru ocuparea terenului și/sau a clădirilor.
2. *Clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora, cum ar fi*:
   a. penalizări și/sau penalități, de orice natură;
   b. dobânzi și majorări la dobânzi;
   c. altele.
3. *Activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate prin:*
   a. încetarea definitivă a activităților (desființare);
   b. întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată;
   c. diminuarea activităților pe o perioadă de timp nedeterminată;
   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 se construi pe acesta);
   e. perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până, la data achitării despăgubirii);
   f. taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație;
   g. restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului.

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

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

unde:

Vtd = Valoarea totală de despăgubire;

Vtu = Valoare de piață a terenului (valoare unitară);

D_1 = Daune ce nu pot fi recuperate;

D_2 = Daune financiare;

D_3 = Daune (încetare de activitate, întrerupere, mutare);

D_4 = Daune specifice/neprevăzute;

S_V = Spor de valoare a imobilului rămas.



7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare în cauză, s-au abordat metode de evaluare acceptate de cea mai bună practică în domeniu și în conformitate cu legislația în vigoare, metode și abordări recunoscute și adoptate de către ANEVAR.

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (piață) și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Pentru estimarea valorii de despăgubire s-au aplicat prevederile din Legea nr. 255/2010, abordare care este neconformă cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022.

Valoarea estimată este un globală conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv "pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință", valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectațiune și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificat în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționaltăților legale sus menționate.

La întocmirea prezentului raport, a primat condiționalitatea impusă de cadrul legal aplicabil în materie de expropriere, în speță Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, anume raportarea la expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici și valorile de despăgubire obținute din analiza de piață prin raportare la anul 2022 conform dispozițiilor art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010, categoria de folosință a terenului fiind selectată în consecință.

În opinia evaluatorilor, valoarea de despăgubire este înscrisă în tabelul de mai jos:

Nr. imobile.	*Imobil*	*Suprafețe expropriate (mp,ml)*	*Valoare totala de piață (lei)*	*Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)*	*Valoare de despăgubire teren conform Legii 255/2010 (lei)*
15	Teren intravilan, curți construcții	35.423	23.409.260,00	4.681.852,00	28.091.112,00
	Construcții	12.352 mp + 210 ml	5.998.130,20	1.199.626,04	7.197.756,24
	Total general		**29.407.390,20**	**5.881.478,04**	**35.288.868,24**

Notă:

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

8. ANEXE

Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii în condițiile Legii nr. 255/2010 situate pe amplasamentul obiectivului de investiții ***"Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca", pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj.***

1) Lista cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii;
2) Extrase din Studiul de piață pentru județul Cluj anul 2022;
3) Planșe ortofotoplan.



36

Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)	Suprafață construcție pentru calcul prețului tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoare de piață lei/mp rezultată din anexe și calcule	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2	2	Cluj-Napoca	PUNCTUAL INVEST SRL	CC	324407	324407	25170	422				1400	590.800	118.160,00	708.960,00
3	6	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C1 Constructie Garaj	344774	344774			15		15	1100	16.500	3.300,00	19.800,00
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Garaj					14		14	1100	15.400	3.080,00	18.480,00
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Garaj					14		14	1100	15.400	3.080,00	18.480,00
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Garaj					20		20	1100	22.000	4.400,00	26.400,00
			Proprietar necunoscut	C5 Constructie Garaj					20		20	1100	22.000	4.400,00	26.400,00
			Proprietar necunoscut	C6 Constructie Garaj					20		20	1100	22.000	4.400,00	26.400,00
			Proprietar necunoscut	C7 Constructie Garaj					15		15	1100	16.500	3.300,00	19.800,00
			Proprietar necunoscut	C8 Constructie Garaj					15		15	1100	16.500	3.300,00	19.800,00
			Proprietar necunoscut	C9 Constructie Garaj					15		15	1100	16.500	3.300,00	19.800,00
4	7	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C1 Constructie Pergola	339442	339442			54		54	3112	168.048	33.609,60	201.657,60
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Terasa betonata					141		141	367	51.747	10.349,40	62.096,40
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Pergola					131		131	1849	242.219	48.443,80	290.662,80
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C4 Constructie Terasa betonata					196		196	367	71.932	14.386,40	86.318,40
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C5 Constructie Gard						L = 3 m H = 1,0 m	3	323	969	193,80	1.162,80
5	9	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	334763	334763	34860	28677				520	14.912.040	2.982.408,00	17.894.448,00
				C1 Constructie Bazine de apa					100		100	2903	290.300	58.060,00	348.360,00
				C2 Constructie Gard						L = 40m H = 2,5	100	186	18.600	3.720,00	22.320,00
				C3 Constructie Alee pietonala					1045		1045	237	247.665	49.533,00	297.198,00
				C4 Constructie Alee asfaltata					2581		2581	125	322.625	64.525,00	387.150,00
				C5 Constructie Alee pietonala					474		474	237	112.338	22.467,60	134.805,60
				C6 Constructie Platforma dale					1766		1766	249	439.734	87.946,80	527.680,80
				C7 Constructie Alee pietonala					273		273	237	64.701	12.940,20	77.641,20
				C8 Constructie Alee pietonala					385			237	91.245	18.249,00	109.494,00

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)	Suprafață construcție pentru calcul prețului tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoare de piață lei/mp rezultată din anexe și calcule	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C9 Constructie platforma terasata					2075		2075	237	491.775	98.355,00	590.130,00
				C10 Constructie matalica usoara					209		209	1000	209.000	41.800,00	250.800,00
				C11 Constructie matalica usoara					206		206	1000	206.000	41.200,00	247.200,00
				C12 Constructie matalica usoara					44		44	1000	44.000	8.800,00	52.800,00
6	11	Cluj-Napoca	SC RONSIDE STEEL SRL	CC	343869	343869	400	400				1460	584.000	116.800,00	700.800,00
7	12	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	343870	343870	791	791				1300	1.028.300	205.660,00	1.233.960,00
8	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	309204	309204	720	522				1300	678.600	135.720,00	814.320,00
				C1 Constructie gang de trecere					64		64	1217	77.888	15.577,60	93.465,60
				C2 Constructie Alee pietonala					46		46	237	10.902	2.180,40	13.082,40
				C3 Constructie zid de sprijin						L = 12m H = 2,0 m	24	977	23.448	4.689,60	28.137,60
				C4 Constructie Alee pietonala					45		45	237	10.665	2.133,00	12.798,00
				C5 Constructie zid de sprijin						L = 8m H = 2,0 m	16	977	15.632	3.126,40	18.758,40
9	14	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	336818	336818	1288	1288				1300	1.674.400	334.880,00	2.009.280,00
				C1 Constructie matalica usoara					200		200	1000	200.000	40.000,00	240.000,00
				C2 Constructie platforma pietruita					686		686	101	69.286	13.857,20	83.143,20
				C3 Constructie platforma dale					198		198	356	70.488	14.097,60	84.585,60
10	15	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	318039	318039	800	800				1300	1.040.000	208.000,00	1.248.000,00
				C1 Constructie cu parter si terasa la etaj					120	P + I	240	6800	1.632.000	326.400,00	1.958.400,00
				C2 Constructie platforma mozaic					31		31	677	20.987	4.197,40	25.184,40
				C3 Constructie Zid de sprijin						L = 47m H = 2,0 m	94	977	91.838	18.367,60	110.205,60
				C4 Constructie Zid de sprijin						L = 18m H = 2,0 m	36	977	35.172	7.034,40	42.206,40
				C5 Constructie Terasa					38		38	367	13.946	2.789,20	16.735,20
				C6 Constructie zid de sprijin						29m H = 2,0 m	58	977	56.666	11.333,20	67.999,20
				C7 Constructie platforma mozaic					25		25	677	16.925	3.385,00	20.310,00
				C8 Constructie scari acces					70		70	1938	135.660	27.132,00	162.792,00
11	16	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	309830	309830	500	339				1460	494.940	98.988,00	593.928,00
				C1 Constructie Camera tehnica					7		7	1200	8.400	1.680,00	10.080,00
				C2 Constructie Zid de sprijin						L = 4m H = 2,0 m	8	977	7.816	1.563,20	9.379,20

CAMERA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimație Nr. 22963
Valabil 2012

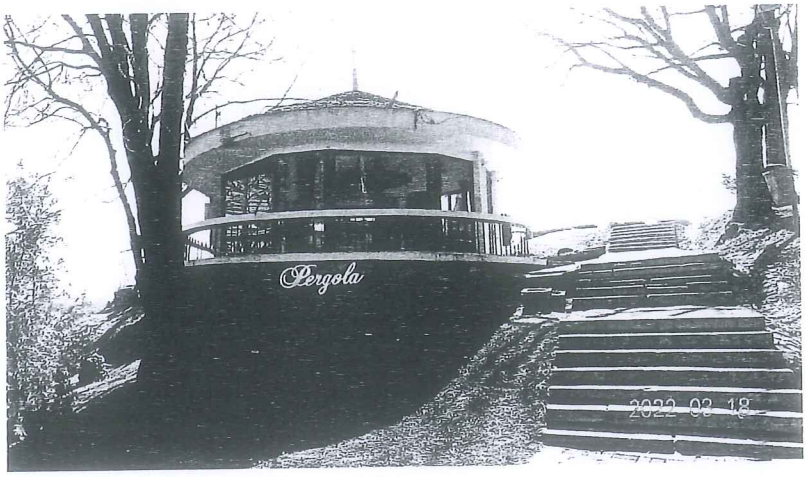
38

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)	Suprafață construcție pentru calcul prețului tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoare de piață lei/mp rezultată din anexe și calcule	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
				C3 Constructie Zid de sprijin						L = 13m H =2,0 m	26	977	25.402	5.080,40	30.482,40
				C4 Platforma cu piatra cubica					362		362	237	85.794	17.158,80	102.952,80
12	17	Cluj-Napoca	S.C. INTENSHAL SRL	CC	321183	321183	500	298				1460	435.080	87.016,00	522.096,00
13	18	Cluj-Napoca	ARHIMAR SERV SRL	CC	304904	304904	520	23				1460	33.580	6.716,00	40.296,00
14	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	313539	313539	1863	1863				1040	1.937.520	387.504,00	2.325.024,00
			UNITA TURISM HOLDING SA	C3 Constructie Alee pietonala					632		632	237	149.784	29.956,80	179.740,80
15	29	Cluj-Napoca	SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C1 Constructie Gard	336017	8787				L = 36m H = 1,7m	61,2	61	3.733	746,64	4.479,84
				TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA				35.423 mp	12.352 mp	210 ml			29.407.390,20	5.881.478,04	35.288.868,24



FIŞA TEHNICĂ A CONSTRUCŢIEI

Proprietar
(poziția nr.4 din tabel) PROPRIETAR NECUNOSCUT



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C1 - Construcție Pergola
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Construcție cu fundații din piatră, pe stâlpi din piatră, cu ferestre și uși din PVC cu geam termopan, acoperită cu țiglă

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafata mp	54,00

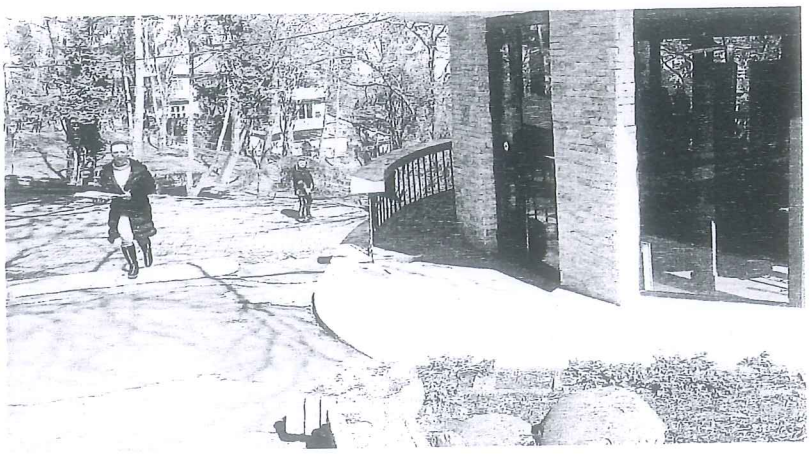
4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață mp	lei/um	Indice act.	Cost total
Structură	STRCABP	54,00	1.451,70 lei	1,6130	126.446,0 lei
Acoperiș	INVTIG	54,00	363,40 lei	1,7822	34.973,2 lei
[illegible]aj din piatră	FINPCAB	54,00	569,80 lei	1,9364	59.581,5 lei
Instalații electrice	ELINGR	54,00	82,40 lei	3,0009	13.352,8 lei
Instalații de încălzire	INCELFS	54,00	172,50 lei	1,6786	15.636,2 lei
Nota * prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					**249.989,60 lei**
Total cost/MP cu TVA					***4.629,44 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA					**249.989,60 lei**
Total cost /mp cu TVA					***4.629,44 lei***
Coeficient de distanta	1,0000				
Corectie manopera	1,0000				
Total cost de nou fara TVA					210.060,00 lei
Total cost /mp fara TVA					3.890 lei
Depreciere fizica	20%	Depreciere fizica			42.012 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**34.400**	**Totala lei**	**168.048 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**637**	**lei /mp**	**3.112 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ASOCIAȚIA ANEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr.4 din tabel) PROPRIETAR NECUNOSCUT



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C2 - Constricție Terasă betonată
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV
Terasă betonată

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparată	Mp
Mp	141,00
Total mp	141,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă betonată	PLTFBA	141.00	248.80 lei	1,7562	61.608,9 lei
Total cost de nou cu TVA					61.608,90 lei
Total cost/MP cu TVA					*436,94 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	**61.608,90 lei**
Total cost /mp cu TVA	***436,94 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	51.747,00 lei
Total cost /mp fara TVA	367 lei
Depreciere fizica 0%	Depreciere fizica - lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei
Valoare estimata	**Total euro 10.590** **Totala lei 51.747 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp 75** **lei /mp 367 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr.4 din tabel) PROPRIETAR NECUNOSCUT



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C3 - Construcție Pergola
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Construcție cu fundații din piatră, structura de rezistență este metalică, acoperită cu folie de plastic, instalatii electrice

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafata mp	131,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafața/ Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Fundație piatra	ZIDSPRP2M	40,00	1.097,80 lei	2,3917	105.024,3 lei
Structură	SMITCNV	131,00	557,00 lei	2,5041	182.716,7 lei
Instalații electrice	ELINGR	131,00	82,40 lei	3,0009	32.392,9 lei
Nota * prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					**320.133,91 lei**
Total cost/MP cu TVA					*2.443,77 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	**320.133,91 lei**
Total cost /mp cu TVA	*2.443,77 lei*
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	269.074,00 lei
Total cost /mp fara TVA	2.054 lei
Depreciere fizica 10%	Depreciere fizica 26.907 lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei
Valoare estimata	**Total euro 49.580** **Totala lei 242.219 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp 378** **lei /mp 1.849 lei**



TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar S.C. TINCUTA HOTEL RESTAURANT S.R.L.
(poziția nr.4 din tabel)



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C4 - Construcție Terasă betonată
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Terasă betonată

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparată	Mp
Mp	196,00
Total mp	196,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă betonată	PLTFBA	196.00	248.80 lei	1.7562	85.640,7 lei
Total cost de nou cu TVA					85.640,74 lei
Total cost/MP cu TVA					*436,94 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

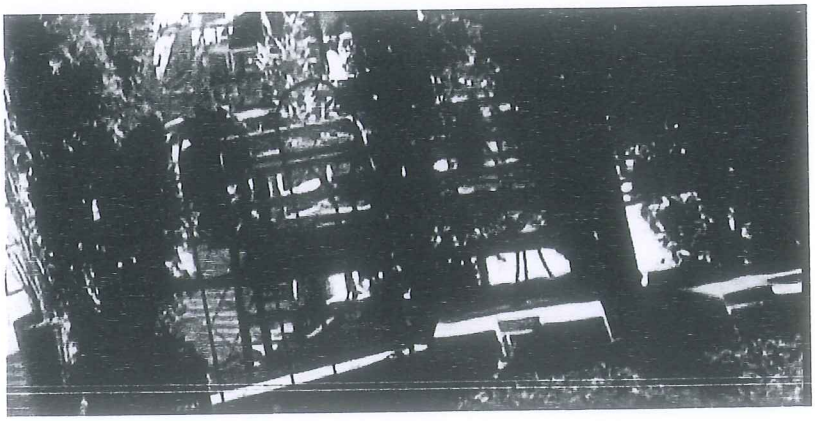
Total cost de nou cu TVA	**85.640,74 lei**
Total cost /mp cu TVA	***436,94 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	71.932,00 lei
Total cost /mp fara TVA	367 lei
Depreciere fizica 0%	Depreciere fizica - lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei

Valoare estimata	Total euro	14.720		Totala lei	71.932 lei
Valoare estimata pe mp	euro /mp	75		lei /mp	367 lei

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

FIŞA TEHNICĂ A CONSTRUCŢIEI

Proprietar (poziția nr.4 din tabel): S.C. TINCUȚA HOTEL RESTAURANT S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C5 - Construcție Gard
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Imprejmuire din fier forjat pe stâlpi metalici, înălțimea de1.00 m

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	3,00
Înălțime	1,00
Suprafata mp	3,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Panou grad fier forjat	PAMGFFSI	3.00	131.90 lei	2.9175	1.154,5 lei
Total cost de nou cu TVA					**1.154,45 lei**
Total cost/MP cu TVA					***384,82 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA	**1.154,45 lei**
Total cost /mp cu TVA	***384,82 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	969,00 lei
Total cost /mp fara TVA	323 lei

Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**200**	**Totala lei**	**969 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**66**	**lei /mp**	**323 lei**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA – ANEVAR
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 5 din tabel) UNITA TURISM HOLDING S.A.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C1- Construcție Bazin de apă
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Bazin de apa

3. DATE CONSTRUCTIVE

Dimensiune	Buc
Buc	**2,00**
Total mc	**2,00**

4 EXPLICAȚII	SIMBOL	Buc	lei/um	Indice act.	Cost total
Bazin de apa	REZAPASI100	2.00	128.297,10 lei	1.6826	431.745,4 lei
Total cost de nou cu TVA					**431.745,40 lei**
Total cost/MP cu TVA					***215.872,70 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA					**431.745,40 lei**
Total cost /mp cu TVA					***215.872,70 lei***
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					362.812,00 lei
Total cost /mp fara TVA					181.406 lei
Depreciere fizica	20%	Depreciere fizica			72.562 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**60.750**	**Totala lei**	**290.300 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /100 mp**	**594**	**lei /100 mp**	**2.903 lei**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 5 din tabel) UNITA TURISM HOLDING S.A.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C2 - Construcție Gard
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Imprejmuire din plasă de sârmă pe stâlpi metalici, înălțimea de 2.50 m

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	40,00
Înălțime	2,50
Suprafata mp	100,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Împrejmuire din plasă zincată	IMPPLZN	100.00	127.50 lei	1.7374	22.151,9 lei
Total cost de nou cu TVA					**22.151,85 lei**
Total cost/MP cu TVA					*221,52 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA					**22.151,85 lei**
Total cost /mp cu TVA					*221,52 lei*
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					18.600,00 lei
Total cost /mp fara TVA					186 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**3.810**	**Totala lei**	**18.600 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**38**	**lei /mp**	**186 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: ERI, EBM
UNEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 5 din tabel) UNITA TURISM HOLDING S.A.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C3- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Alee cu pavele de 20 cm

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparată	Mp
Mp	1.045,00
Total mp	1.045,00

4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	1.045,00	235,00 lei	1.7133	420.743.6 lei
Total cost de nou cu TVA					420.743,65 lei
Total cost/MP cu TVA					*402,63 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	**420.743,65 lei**
Total cost /mp cu TVA	*402,63 lei*
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	353.210,00 lei
Total cost /mp fara TVA	338 lei
Depreciere fizica 30%	105.963 lei
Depreciere functionala 0%	- lei
Valoare estimata	**247.265 lei**
Valoare estimata pe mp	**237 lei**

Depreciere fizica				
Depreciere functionala				
Total euro	**50.620**		**Totala lei**	
euro /mp	**48**		**lei /mp**	

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar UNITA TURISM HOLDING S.A.
(poziția nr. 5 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C4- Construcție Alee asfaltată
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Alee asfaltată	
3. DATE CONSTRUCTIVE	

Sumparată	Mp
Mp	2.581,00
Total mp	2.581,00

4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Alei asfalt	ALEIASF	2.581,00	151,90 lei	1,3926	545.974,3 lei
Total cost de nou cu TVA					545.974,26 lei
Total cost/MP cu TVA					*211,54 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	**545.974,26 lei**
Total cost /mp cu TVA	*211,54 lei*
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	459.418,00 lei
Total cost /mp fara TVA	178 lei
Depreciere fizica 30%	Depreciere fizica 137.825 lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei
Valoare estimata	**Total euro** 66.040 **Totala lei** **322.625 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp** 26 **lei /mp** **125 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 5 din tabel) UNITA TURISM HOLDING S.A.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C5- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Alee cu pavele de 20 cm

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparată	Mp
Mp	474,00
Total mp	474,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	474,00	235.00 lei	1.7133	190.844,5 lei
Total cost de nou cu TVA					190.844,49 lei
Total cost/MP cu TVA					*402,63 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	**190.844,49 lei**
Total cost /mp cu TVA	***402,63 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	160.212,00 lei
Total cost /mp fara TVA	338 lei
Depreciere fizica 30%	Depreciere fizica 48.064 lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei
Valoare estimata	**Total euro** 23.000 **Totala lei** **112.338 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp** 49 **lei /mp** **237 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM, VRM, EMM, EAFM

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar UNITA TURISM HOLDING S.A.
(poziția nr. 5 din tabel)



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C6- Construcție Platformă dale
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Platformă dale

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparată	Mp
Mp	1.766,00
Total mp	1.766,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă dale colorate	PLTFDA	1.766.00	322.90 lei	1,3137	749.126,1 lei
Total cost de nou cu TVA					749.126,13 lei
Total cost/MP cu TVA					*424,19 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	749.126,13 lei
Total cost /mp cu TVA	*424,19 lei*
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	628.696,00 lei
Total cost /mp fara TVA	356 lei
Depreciere fizica 30%	188.609 lei
Depreciere functionala 0%	- lei

Depreciere fizica					
Depreciere functionala					
Valoare estimata	**Total euro**	**90.020**		**Totala lei**	**439.734 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp**	**51**		**lei /mp**	**249 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 5 din tabel) UNITA TURISM HOLDING S.A.

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C7- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Alee cu pavele de 20 cm

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparată	Mp
Mp	273,00
Total mp	273,00



4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	273,00	235,00 lei	1.7133	109.916,8 lei
Total cost de nou cu TVA					109.916,76 lei
Total cost/MP cu TVA					*402,63 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	**109.916,76 lei**
Total cost /mp cu TVA	***402,63 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	92.274,00 lei
Total cost /mp fara TVA	338 lei
Depreciere fizica 30%	Depreciere fizica 27.682 lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei
Valoare estimata	**Total euro 13.240** **Totala lei 64.701 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp 49** **lei /mp 237 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 5 din tabel) UNITA TURISM HOLDING S.A.

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C7- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Alee cu pavele de 20 cm

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparată	Mp
Mp	**385,00**
Total mp	**385,00**



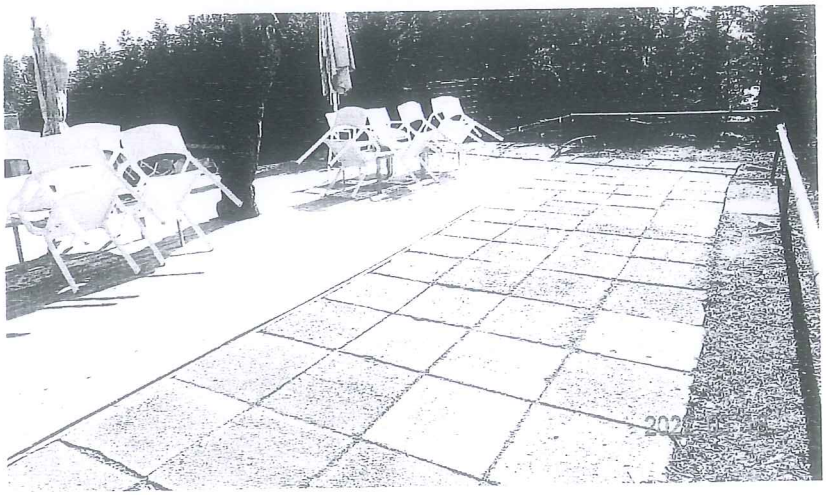
4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	385,00	235,00 lei	1,7133	155.010,8 lei
					155.010,82 lei
1 cost de nou cu TVA					*402,63 lei*
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA					**155.010,82 lei**
Total cost /mp cu TVA					*402,63 lei*
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					130.130,00 lei
Total cost /mp fara TVA					338 lei
Depreciere fizica	30%	Depreciere fizica			39.039 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**18.680**	**Totala lei**	**91.245 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**49**	**lei /mp**	**237 lei**



TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 5 din tabel) WIENER TOR BUSINESS S.R.L.

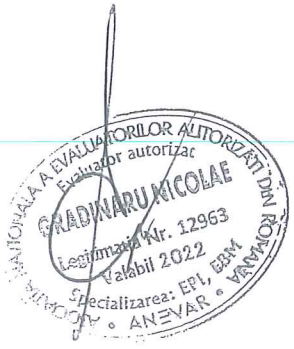


1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C9- Construcție - Platforma terasă
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platforma terasa	
3. DATE CONSTRUCTIVE	

Sumparată	Mp
Mp	**2.075,00**
Total mp	**2.075,00**

4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	2.075,00	235,00 lei	1,7133	835.447,9 lei
Pr. similare					
Total cost de nou cu TVA					**835.447,91 lei**
Total cost/MP cu TVA					*402,63 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- **lei**

Total cost de nou cu TVA	**835.447,91 lei**
Total cost /mp cu TVA	*402,63 lei*
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	701.350,00 lei
Total cost /mp fara TVA	338 lei
Depreciere fizica 30% — Depreciere fizica	210.405 lei
Depreciere functionala 0% — Depreciere functionala	- lei
Valoare estimata — **Total euro** **100.670** — **Totala lei**	**491.775 lei**
Valoare estimata pe mp — **euro /mp** **49** — **lei /mp**	**237 lei**



TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar WIENER TOR BUSINESS S.R.L.
(poziția nr. 8 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C1- Construcție Gang de trecere
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Construcție gang de trecere	
3. DATE CONSTRUCTIVE	

Sumparată	Mp
Mp	**64,00**
Total mp	**64,00**

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Bolti cărămidă	BOLTAR4	64,00	2.352,60 lei	1,1187	168.438,6 lei
Pi nilare					
Total cost de nou cu TVA					**168.438,63 lei**
Total cost/MP cu TVA					***2.631,85 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA					**168.438,63 lei**
Total cost /mp cu TVA					***2.631,85 lei***
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					141.568,00 lei
Total cost /mp fara TVA					2.212 lei
Depreciere fizica	45%	Depreciere fizica			63.706 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**15.940**	**Totala lei**	**77.888 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**249**	**lei /mp**	**1.217 lei**



54

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 8 din tabel) WIENER TOR BUSINESS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C2- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Alee pavele cu rosturi

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparată	Mp
Mp	**46,00**
Total mp	**46,00**

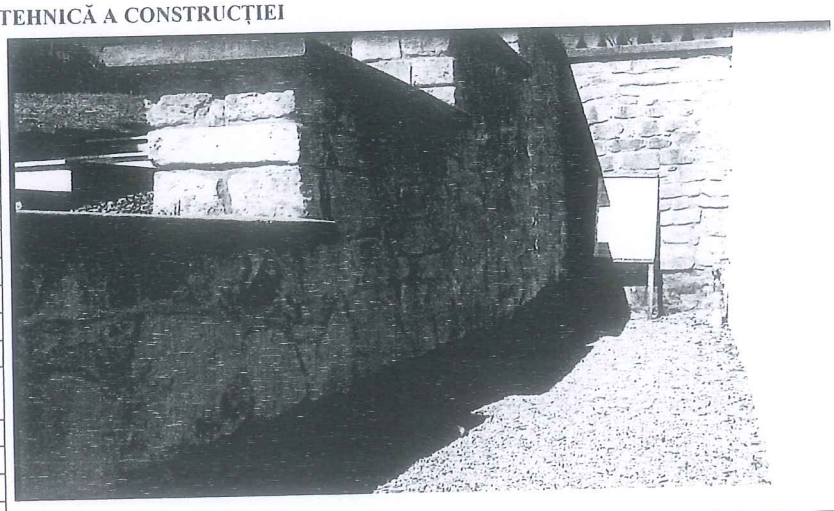
4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	46,00	235,00 lei	1,7133	18.520,8 lei
Piese similare					
Total cost de nou cu TVA					**18.520,77 lei**
Total cost/MP cu TVA					***402,63 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA	**18.520,77 lei**
Total cost /mp cu TVA	***402,63 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	15.548,00 lei
Total cost /mp fara TVA	338 lei
Depreciere fizica 30%	Depreciere fizica 4.664 lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei
Valoare estimata	**Total euro** **2.230** **Totala lei** **10.902 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp** **49** **lei /mp** **237 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 8 din tabel) WIENER TOR BUSINESS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C3- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Zid de sprijin de piatra de 2 M

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	12,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	24,00

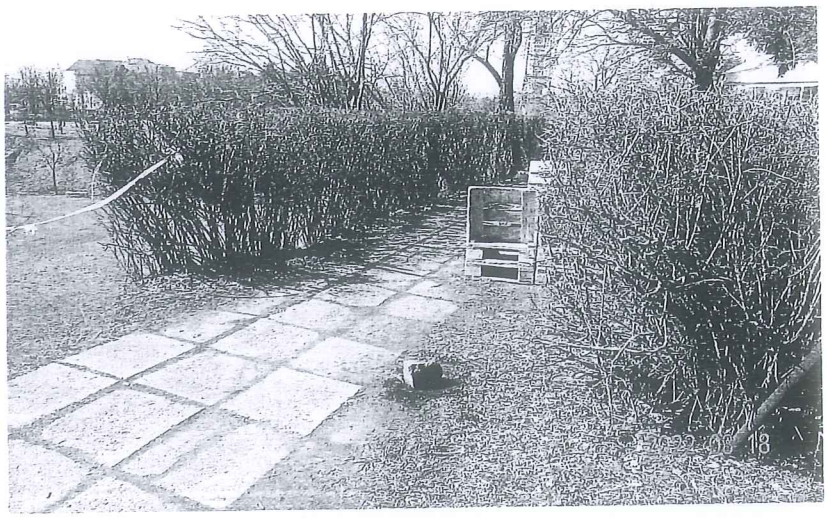
4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	12.00	1.097,80 lei	2.1184	27.907.0 lei
P. ,milare					27.906,95 lei
Total cost de nou cu TVA					*1.162,79 lei*
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	**27.906,95 lei**
Total cost /mp cu TVA	***1.162,79 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	23.448,00 lei
Total cost /mp fara TVA	977 lei
Depreciere fizica 0%	Depreciere fizica - lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei
Valoare estimata	**Total euro 4.800** **Totala lei 23.448 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp 200** **lei /mp 977 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 8 din tabel) WIENER TOR BUSINESS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C4- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Alee pavele cu rosturi

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparață	Mp
Mp	**45,00**
Total mp	**45,00**

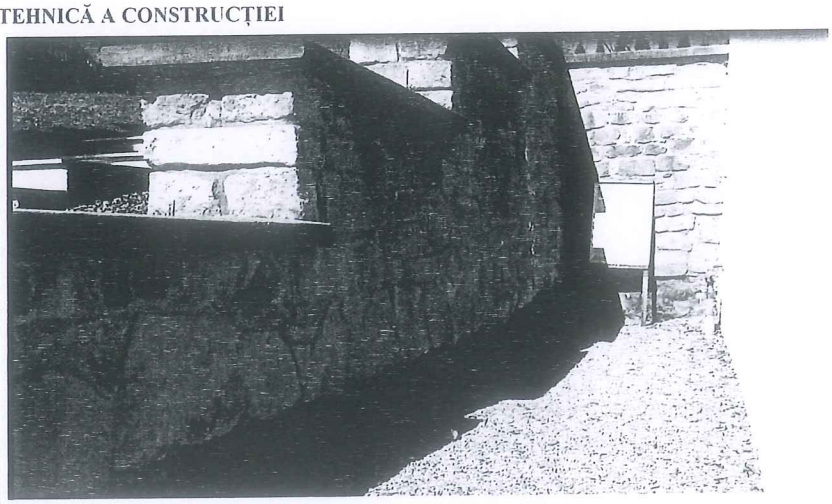
4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	45,00	235,00 lei	1,7133	18.118.1 lei
Pr... milare					
Total cost de nou cu TVA					**18.118,15 lei**
Total cost/MP cu TVA					*402,63 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					**18.118,15 lei**
Total cost /mp cu TVA					*402,63 lei*
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					15.210,00 lei
Total cost /mp fara TVA					338 lei
Depreciere fizica	30%	Depreciere fizica			4.563 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**2.180**	**Totala lei**	**10.665 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**49**	**lei /mp**	**237 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR ALITORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EFL, EBM
ANEVAR

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 8 din tabel) WIENER TOR BUSINESS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C5- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	8,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	16,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	8.00	1.097,80 lei	2.1184	18.604,6 lei
P. .milare					
Total cost de nou cu TVA					**18.604,64 lei**
Total cost/MP cu TVA					***1.162,79 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

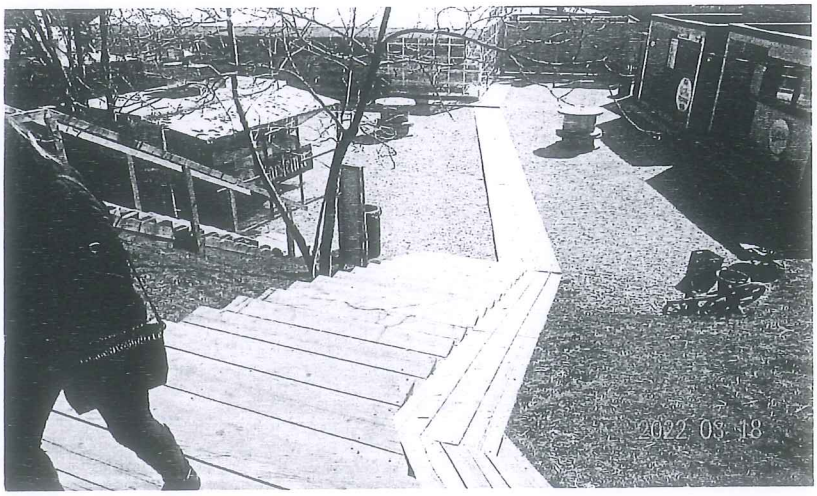
Total cost de nou cu TVA					**18.604,64 lei**
Total cost /mp cu TVA					***1.162,79 lei***
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					15.632,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**3.200**	**Totala lei**	**15.632 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**200**	**lei /mp**	**977 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EFL, EBM
ANEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 9 din tabel) WIENER TOR BUSINESS S.R.L.

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C2- Construcție platformă pietruită
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pietruită	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	**686,00**
Total mp	**686,00**



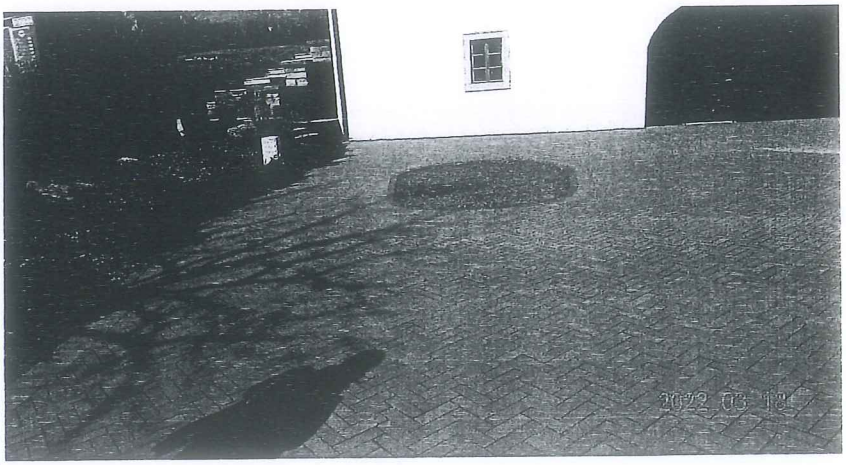
4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Platformă	PLTFBA	686,00	124,40 lei	1,7562	149.871,3 lei
Pi. .milare					
Total cost de nou cu TVA					**149.871,30 lei**
Total cost/MP cu TVA					***218,47 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA					**149.871,30 lei**
Total cost /mp cu TVA					***218,47 lei***
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					126.224,00 lei
Total cost /mp fara TVA					184 lei
Depreciere fizica	45%	Depreciere fizica			56.801 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata	**Total euro**	**14.180**		**Totala lei**	**69.286 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp**	**21**		**lei /mp**	**101 lei**



TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 9 din tabel) WIENER TOR BUSINESS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C3- Construcție platformă dale
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Platformă dale colorate

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparață	Mp
Mp	**198,00**
Total mp	**198,00**

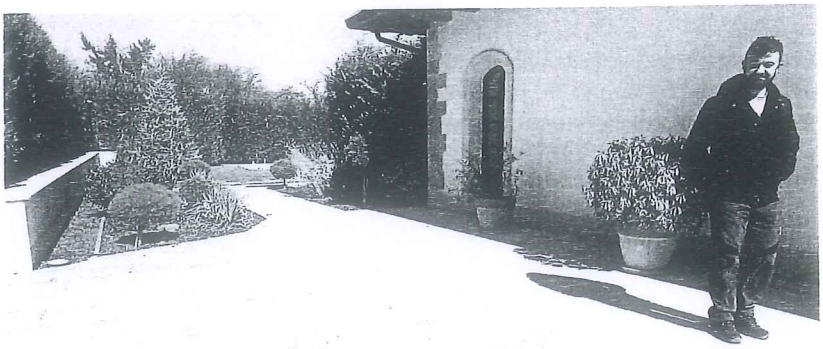
4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Platformă dale colorate	PLTFDA	198,00	322,90 lei	1,3137	83.990,4 lei
Pl. ...milare					
Total cost de nou cu TVA					**83.990,36 lei**
Total cost/MP cu TVA					*424,19 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					**83.990,36 lei**
Total cost /mp cu TVA					*424,19 lei*
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					70.488,00 lei
Total cost /mp fara TVA					356 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata	**Total euro**	**14.430**		**Totala lei**	**70.488 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp**	**73**		**lei /mp**	**356 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 10 din tabel) DOMINUS VEGAS S.R.L.



2022 03 18

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C2 - Construcție Platformă mozaic
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Platformă mozaic

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparață	Mp
Mp	**31,00**
Total mp	**31,00**

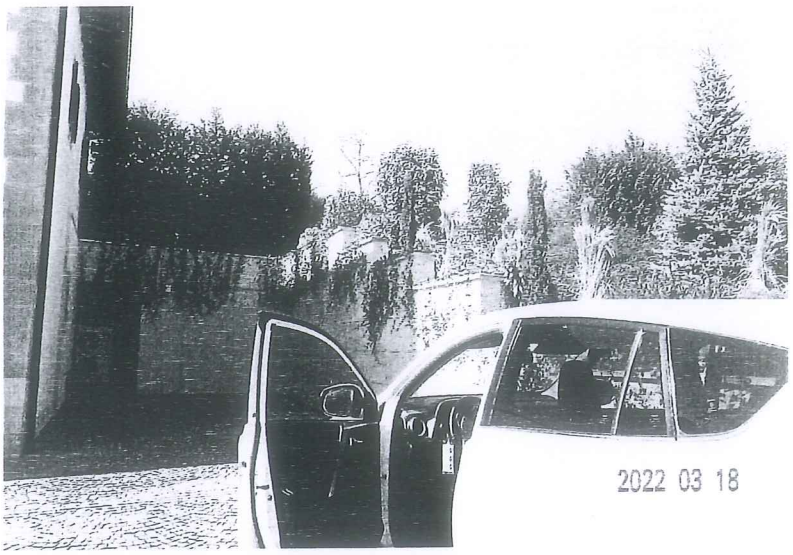
4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Platformă	PBPAB	31,00	536,90 lei	1,4998	24.962,5 lei
Prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					**24.962,52 lei**
Total cost/MP cu TVA					***805,24 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA	**24.962,52 lei**
Total cost /mp cu TVA	***805,24 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	20.987,00 lei
Total cost /mp fara TVA	677 lei
Depreciere fizica 0% — Depreciere fizica	- lei
Depreciere functionala 0% — Depreciere functionala	- lei
Valoare estimata — **Total euro** **4.300** — **Totala lei**	**20.987 lei**
Valoare estimata pe mp — **euro /mp** **139** — **lei /mp**	**677 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

FIŞA TEHNICĂ A CONSTRUCŢIEI

Proprietar
(poziția nr. 10 din tabel) DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C3- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	47,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	94,00

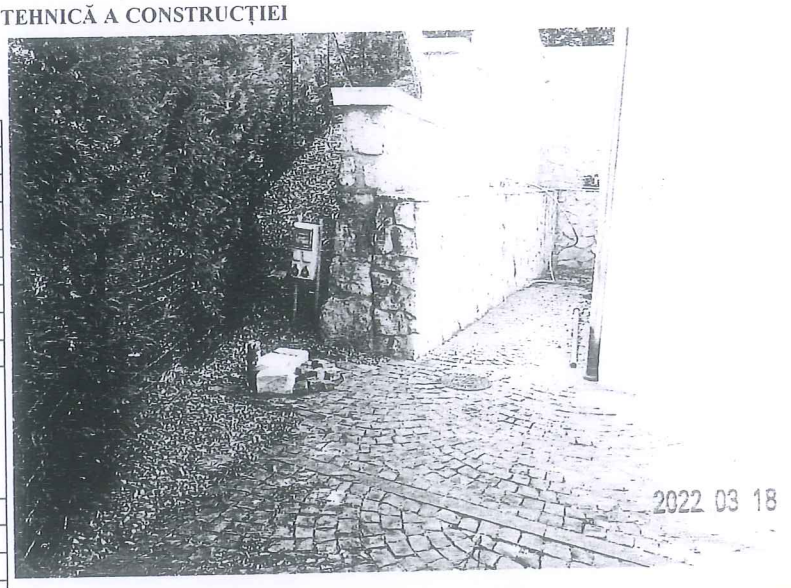
4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	47,00	1.097,80 lei	2,1184	109.302,2 lei
Prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					**109.302,24 lei**
Total cost/MP cu TVA					***1.162,79 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA					**109.302,24 lei**
Total cost /mp cu TVA					***1.162,79 lei***
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					91.838,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**18.800**	**Totala lei**	**91.838 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**200**	**lei /mp**	**977 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EEM
ANEVAR

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 10 din tabel) DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C4- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Zid de sprijin de piatra de 2 M

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	18,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	36,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	18,00	1.097,80 lei	2,1184	41.860.4 lei
Prin asimilare					**41.860,43 lei**
Total cost de nou cu TVA					***1.162,79 lei***
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA	**41.860,43 lei**
Total cost /mp cu TVA	***1.162,79 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	35.172,00 lei
Total cost /mp fara TVA	977 lei
Depreciere fizica 0%	Depreciere fizica - lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei

Valoare estimata	**Total euro**	**7.200**		**Totala lei**	**35.172 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp**	**200**		**lei /mp**	**977 lei**



TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar DOMINUS VEGAS S.R.L.
(poziția nr. 10 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C5 - Constricție Terasă
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Terasă	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	**38,00**
Total mp	**38,00**

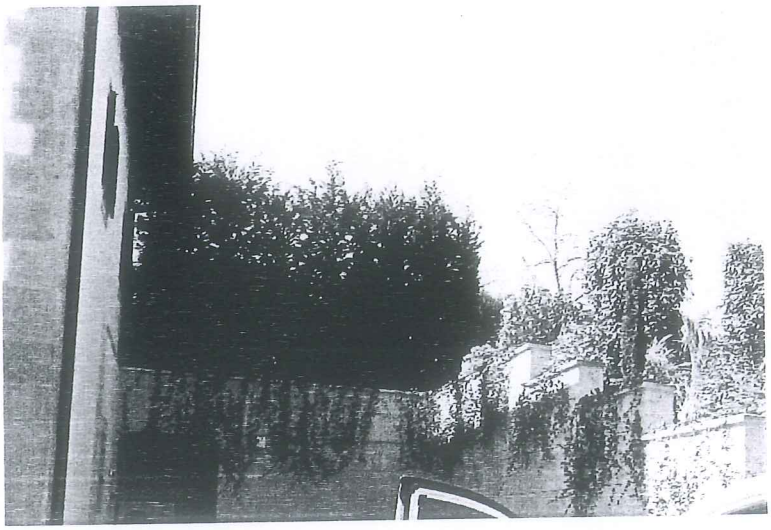
4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Platformă betonată	PLTFBA	38,00	248,80 lei	1,7562	16.603,8 lei
Total cost de nou cu TVA					**16.603,82 lei**
Total cost/MP cu TVA					*436,94 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	**16.603,82 lei**
Total cost /mp cu TVA	*436,94 lei*
Coeficient de distanta 1,0000	
Corectie manopera 1,0000	
Total cost de nou fara TVA	13.946,00 lei
Total cost /mp fara TVA	367 lei
Depreciere fizica 0%	Depreciere fizica - lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei
Valoare estimata	**Total euro 2.850** **Totala lei 13.946 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp 75** **lei /mp 367 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația nr. 12563
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 10 din tabel) DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C6- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Zid de sprijin de piatra de 2 M

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	29,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	58,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	29,00	1.097,80 lei	2,1184	67.441,8 lei
Prin asimilare					67.441,81 lei
Total cost de nou cu TVA					*1.162,79 lei*
Total cost/MP cu TVA					
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

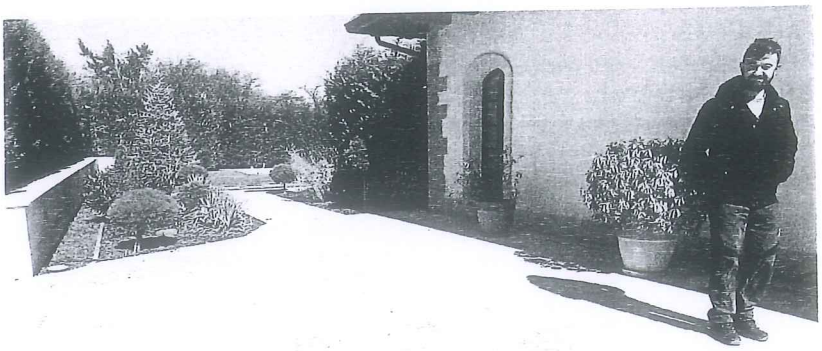
Total cost de nou cu TVA					67.441,81 lei
Total cost /mp cu TVA					*1.162,79 lei*
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					56.666,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**11.600**	**Totala lei**	**56.666 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**200**	**lei /mp**	**977 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

65

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar DOMINUS VEGAS S.R.L.
(poziția nr. 10 din tabel)



2022 03 18

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C7- Construcție Platformă mozaic
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Platformă mozaic

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparată	Mp
Mp	**25,00**
Total mp	**25,00**

4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Platformă	PBPAB	25,00	536,90 lei	1.4998	20.131,1 lei
Prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					**20.131,07 lei**
Total cost/MP cu TVA					***805,24 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

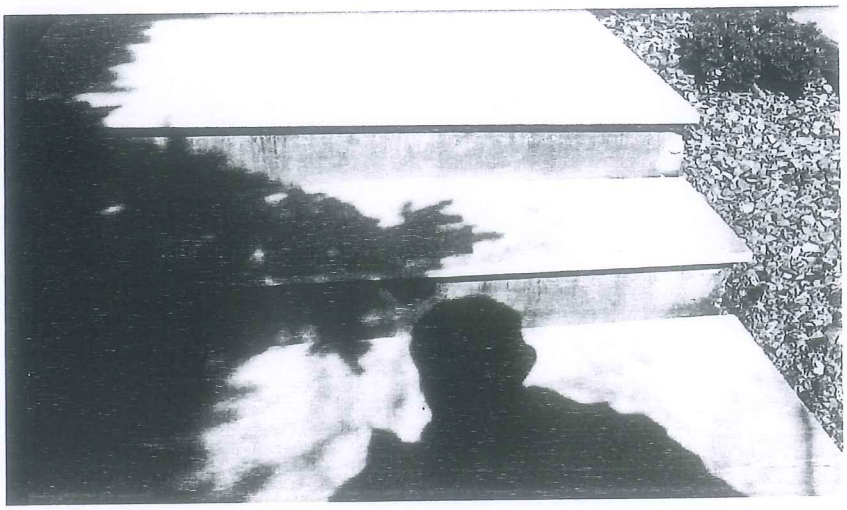
Total cost de nou cu TVA	**20.131,07 lei**
Total cost /mp cu TVA	***805,24 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	16.925,00 lei
Total cost /mp fara TVA	677 lei
Depreciere fizica 0%	Depreciere fizica - lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei

Valoare estimata	**Total euro**	**3.460**		**Totala lei**	**16.925 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp**	**139**		**lei /mp**	**677 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 10 din tabel) DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C8- Construcție scări acces
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Construcție scări acces

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparață	Mp
Mp	**70,00**
Total mp	**70,00**

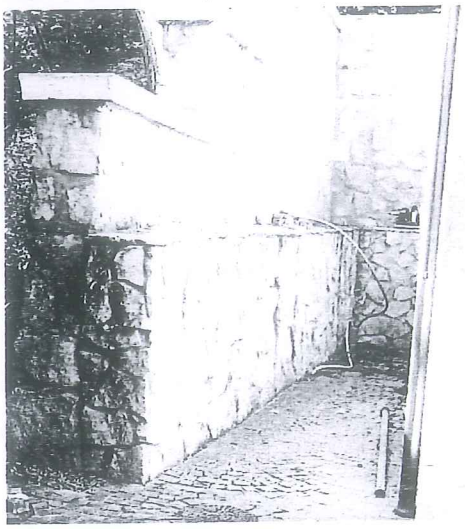
4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Scară din piatră	SPIATRA	70,00	4.045,20 lei	1,0365	293.499.5 lei
Pl. .milare					
Total cost de nou cu TVA					**293.499,49 lei**
Total cost/MP cu TVA					*4.192,85 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA					**293.499,49 lei**
Total cost /mp cu TVA					*4.192,85 lei*
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					246.610,00 lei
Total cost /mp fara TVA					3.523 lei
Depreciere fizica	45%	Depreciere fizica			110.975 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**27.770**	**Totala lei**	**135.660 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**397**	**lei /mp**	**1.938 lei**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM, EVM
ANEVAR

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 11 din tabel) DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C2- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	4,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	8,00

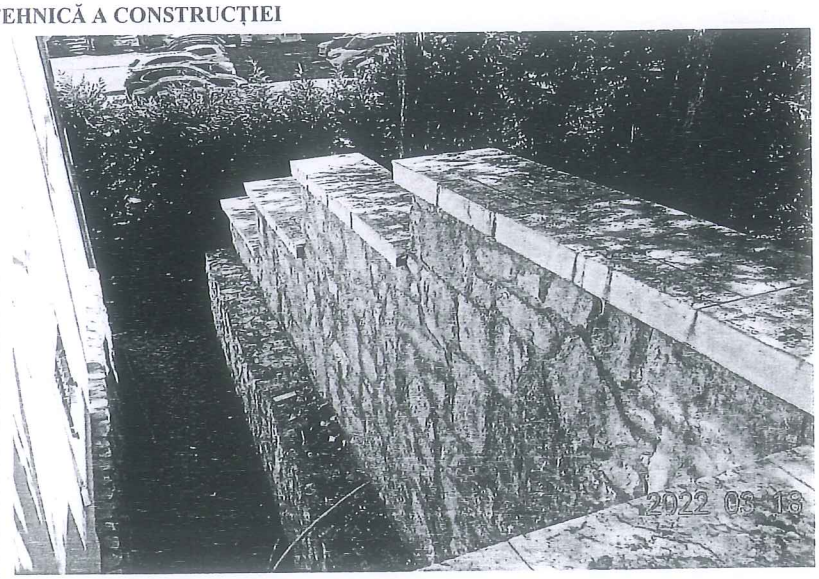
4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	4,00	1.097,80 lei	2,1184	9.302,3 lei
Prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					9.302,32 lei
Total cost/MP cu TVA					*1.162,79 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					9.302,32 lei
Total cost /mp cu TVA					*1.162,79 lei*
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					7.816,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**1.600**	**Totala lei**	**7.816,00 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**200**	**lei /mp**	**977 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 11 din tabel) DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C3- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	13,00
Înălțime	2,00
Suprafata mp	26,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Z le sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	13.00	1.097,80 lei	2,1184	30.232,5 lei
Prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					**30.232,53 lei**
Total cost/MP cu TVA					***1.162,79 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA					**30.232,53 lei**
Total cost /mp cu TVA					***1.162,79 lei***
Coeficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					25.402,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**5.200**	**Totala lei**	**25.402,00 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**200**	**lei /mp**	**977 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 11 din tabel) DOMINUS VEGAS S.R.L.

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C4- Platformă cu piatră cubică
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851



2. SISTEM CONSTRUCTIV

Platformă cu piatră cubică

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparată	Mp
Mp	**362,00**
Total mp	**362,00**

4. EXPLICAȚII	**SIMBOL**	**Suprafață**	**lei/um**	**Indice act.**	**Cost total**
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	362,00	235.00 lei	1.7133	145.750.4 lei
Pl. ,milare					
Total cost de nou cu TVA					**145.750,43 lei**
Total cost/MP cu TVA					*402,63 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA	**145.750,43 lei**
Total cost /mp cu TVA	*402,63 lei*
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	122.356,00 lei
Total cost /mp fara TVA	338 lei
Depreciere fizica 30%	Depreciere fizica 36.707 lei
Depreciere functionala 0%	Depreciere functionala - lei
Valoare estimata	**Total euro** 17.560 **Totala lei** **85.794 lei**
Valoare estimata pe mp	**euro /mp** 49 **lei /mp** **237 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimație Nr. 12963
Valabil 2022

70

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 14 din tabel) UNITA TURISM HOLDING S.A.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C3- Construcție Alee pietonală
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Alee pietonală cu pavele si rosturi

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparață	Mp
Mp	**632,00**
Total mp	**632,00**

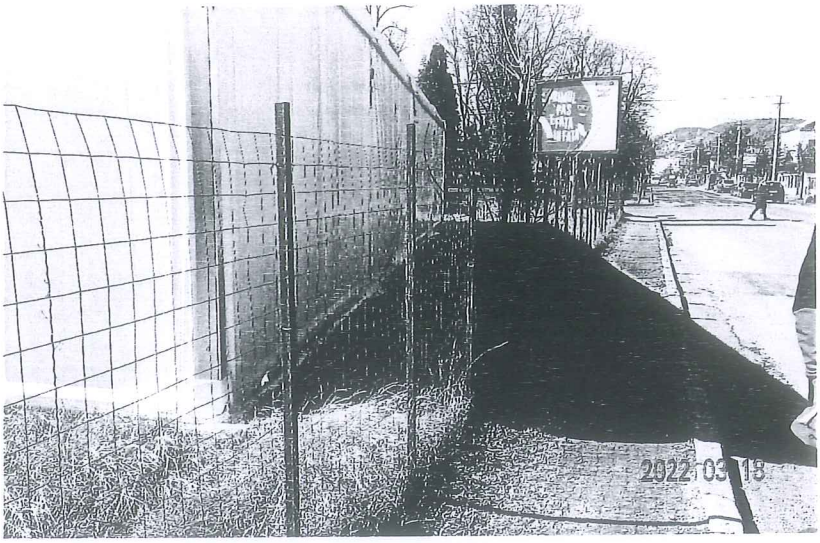
4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	632,00	235,00 lei	1,7133	254.459,3 lei
Pr. ...milare					
Total cost de nou cu TVA					254.459,32 lei
Total cost/MP cu TVA					*402,63 lei*
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	**254.459,32 lei**
Total cost /mp cu TVA	*402,63 lei*
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	213.616,00 lei
Total cost /mp fara TVA	338 lei
Depreciere fizica 30% — Depreciere fizica	64.085 lei
Depreciere functionala 0% — Depreciere functionala	- lei
Valoare estimata — Total euro **30.660** — **Totala lei**	**149.784 lei**
Valoare estimata pe mp — euro /mp 49 — lei /mp	**237 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimație Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EFI, EBM
UNEVAR

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar (poziția nr. 15 din tabel): S.C. TINCUȚA HOTEL RESTAURANT S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	C1- Construcție gard
Adresa	Municipiul Cluj Napoca
	Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Imprejmuire din plasă de sârmă pe stâlpi de lemn, înălțimea de 1,70 m	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	36,00
Înălțime	1,70
Suprafata mp	61,20

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
[illegible]u gard din plasă zincată	PANGPZN	61,20	25,10 lei	2.8737	4.414,3 lei
Prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					**4.414,35 lei**
Total cost/MP cu TVA					***72,13 lei***
Alte costuri					
Total alte costuri					**- lei**

Total cost de nou cu TVA	**4.414,35 lei**
Total cost /mp cu TVA	***72,13 lei***
Coeficient de distanta	1,0000
Corectie manopera	1,0000
Total cost de nou fara TVA	3.733,20 lei
Total cost /mp fara TVA	61 lei

Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica				- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala				- lei
Valoare estimata		**Total euro**	**760**		**Totala lei**	**3.733 lei**
Valoare estimata pe mp		**euro /mp**	**12**		**lei /mp**	**61 lei**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPFI, EBM, [illegible]

Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca

TABEL PROPRIETATE PRIVATA

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ – teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/dctinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2	Cluj-Napoca	PUNCTUAL INVEST SRL	CC	324407	324407	25170	422		
2	6	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C1 Constructie Garaj	344774	344774			15	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Garaj					14	
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Garaj					14	
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C5 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C6 Constructie Garaj					20	
			Proprietar necunoscut	C7 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C8 Constructie Garaj					15	
			Proprietar necunoscut	C9 Constructie Garaj					15	
3	7	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C1 Constructie Pergola	339442	339442			54	
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Terasa betonata					141	
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Pergola					131	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C4 Constructie Terasa betonata					196	
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C5 Constructie Gard						3

4	9	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	334763	334763	34860	28677		
				C1 Constructie Bazine de apa					100	
				C2 Constructie Gard						40
				C3 Constructie Alee pietonala					1045	
				C4 Constructie Alee asfaltata					2581	
				C5 Constructie Alee pietonala					474	
				C6 Constructie Platforma dale					1766	
				C7 Constructie Alee pietonala					273	
				C8 Constructie Alee pietonala					385	
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C9 Constructie Platforma terasata					2075	
				C10 Constructie Constructie metalica usoara					209	
				C11 Constructie Constructie matalica usoara					206	
				C12 Constructie Constructie matalica usoara					44	
5	11	Cluj-Napoca	SC RONSIDE STEEL SRL	CC	343869	343869	400	400		
6	12	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	343870	343870	791	791		
7	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	309204	309204	720	522		
				C1 Constructie Gang de trecere					64	
				C2 Constructie Alee pietonala					46	
				C3 Constructie zid de sprijin						12
				C4 Constructie Alee pietonala					45	
				C5 Constructie zid de sprijin						8

8	14	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	336818	336818	1288	1288		
				C1 Constructie Constructie matalica usoara					200	
				C2 Constructie platforma pietruita					686	
				C3 Constructie Platforma dale					198	
9	15	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	318039	318039	800	800		
				C1 Constructie cu parter si terasa la etaj					120	
				C2 Constructie platforma mozaic					31	
				C3 Constructie Zid de sprijin						47
				C4 Constructie Zid de sprijin						18
				C5 Constructie Terasa					38	
				C6 Constructie zid de sprijin						29
				C7 Constructie platforma mozaic					25	
				C8 Constructie scari acces					70	
10	16	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	309830	309830	500	339		
				C1 Constructie Camera tehnica					7	
				C2 Constructie Zid de sprijin						4
				C3 Constructie Zid de sprijin						13
				C4 Platforma cu piatra cubica					362	
11	17	Cluj-Napoca	INTENSHAL SRL	CC	321183	321183	500	298		
12	18	Cluj-Napoca	ARHIMAR SERV SRL	CC	304904	304904	520	23		
13	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	313539	313539	1863	1863		
			UNITA TURISM HOLDING SA	C3 Constructie Alee pietonala					632	
14	29	Cluj-Napoca	SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C1 Constructie Gard	336017	8787				36
				TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA				35.423 mp	12.352 mp	210 ml



Intocmit

S.C. CLUSTER POINT S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca")

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca") - proiect cu inițiativă primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 607699/1/30.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 607738/423/30.06.2022 al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte - Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, al Direcției Tehnice și al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca"):

Având în vedere Procesul-verbal de recepție nr. 3445/2022 al O.C.P.I. Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 5 alin. (1) și (3) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 7 alin. (1) - (5) și alin. (7) - (8) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 129 alin. 4) lit. d din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 1 alin. (2), (5) și (6) din H.G. nr. 53/2011 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, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit dispozițiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se aprobă modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021 (privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea

anexată la prezenta hotărâre.

Art. II. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Serviciul Strategie şi dezvoltare locală, management proiecte, Direcţia Economică şi Direcţia Patrimoniul municipiului şi evidenţa proprietăţii.

Preşedinte de şedinţă,
Ec. Dan Ştefan Tarcea

Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roşca

Nr. 533 din 7 iulie 2022
(Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi)

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR 167/2021

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

AMENAJAREA ANSAMBLULUI URBAN CETĂȚUIA DIN CLUJ-NAPOCA

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general

VALOAREA TOTALĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
TOTAL GENERAL		180.144.275,82	26.328.145,83	206.472.421,66
Din care C + M		109.298.034,59	20.766.626,57	130.064.661,17

b) indicatorii minimali de performanță și calitativi relevanți pentru Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca sunt:

Nr.	Indicator propus	Capacitate indicator
1.	Suprafața plantată și înierbată (arbori, arbuști, plante perene) Sunt incluse toate zonele pentru care sunt propuse lucrări de plantare sau însămânțare cu: arbori, arbuști, gard viu, specii perene pentru soare sau umbră, acoperitoare de sol, graminee decorative, bulbi sau gazon	100 000 mp
2.	Număr de arbori noi plantați	1100 bucăți
3.	Suprafață totală amenajări pietonale / semi-pietonale Cuprinde toate aleile și zonele pietonale și semi-pietonale din beton dezactivat, agregate stabilizate legate, nisip, pavaj din granit sau asfalt.	26 500 mp
4.	Valorificare Obiectiv de patrimoniu *Cetățuia* Cuprinde toate lucrările de restaurare topografică și peisajeră a componentelor fortificației: curtine, șanțuri, bastioane, ravelin	1 bucată
5.	Număr locuri de parcare biciclete sau trotinete	110 bucăți
6.	Număr stații de încărcare pentru mașini electrice	7 bucăți
7.	Număr stații de încărcare pentru biciclete sau trotinete electrice	11 bucăți
8.	Număr pavilioane deschise/umbrare Cuprinde atât pavilionul deschis restaurat Rotonda, cât și cele trei noi pavilioane deschise/umbrare	4 bucăți
9.	Număr locuri de joacă dotate cu mobilier pentru joacă pentru diferite categorii de vârste, realizat din materiale naturale	2 bucăți
10.	Număr zone pentru sport cu aparate de fitness pentru diferite categorii de vârstă și cu grade diferențiate de dificultate	1 bucată
11.	Număr terenuri de sport pe gazon natural	1 bucată
12.	Număr grupuri sanitare automat cu autocurățire a câte 2 cabine dintre care una pentru persoane cu mobilitate redusă	2 bucăți

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții

După estimarea costului total al investiției și costurilor operaționale se observă că o parte semnificativă a cheltuielilor o reprezintă achiziționarea arborilor și a componentei de vegetație în general, realizarea lucrărilor de stabilizare a versantului, amenajarea aleilor, achiziționarea echipamentelor de joacă/sport/fitness/mobilier și achiziționarea terenurilor. Urmărind însă indicatorii de performanță, socio-economici sau de impact, care indică creșterea indiscutabilă a calității vieții și mediului urban ca urmare a implementării proiectului, cheltuielile pentru

achiziționarea unor componente care îndeplinesc criterii exigente de calitate atât în momentul implmentării cît și după o perioadă semnificativă de exploatare, devin nu numai justificate dar și rentabile.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Durata de execuție a lucrărilor este de 24 de luni

DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Amenajarea propusă vizează reconfigurarea sistemului de alei pietonale, refacerea și amplificarea măsurilor de stabilizare a versantului, restaurarea și punerea în valoare a monumentului fortificației de tip Vauban, punerea în valoare a vegetației valoroase existente, realizarea de noi plantări pentru creșterea biodiversității arealului parcului, precum și realizarea de zone de joacă și sport care să crească atractivitatea amplasamentului. În incinta fortificației se propune amenajarea unei zone centrale pietonale cu suprafața de călcare din agregate stabilizate legate.

Suprafață afectată de intervenții este de 140 295 mp, din care: 96 887 mp în proprietatea municipiului, 7 850 mp în proprietate a statului, 134 mp în proprietate neidentificată și 35 424 mp în proprietate privată. Toată suprafața afectată este propusă pentru trecere în proprietatea municipiului.

Investiția este compusă din următoarele obiecte:

Obiectul 1 - Amenajarea zonei de parc aferente versantului sudic și zonelor sudice și sud-estice ale exteriorului fortificației. Suprafață afectată: 54 147 mp

Obiectul 2 - Amenajarea zonei de parc aferente platoului nordic și zonelor vestice, nordice și estice ale exteriorului ale fortificației. Suprafață afectată: 70 780 mp

Obiectul 3 - Amenajarea zonei de parc aferentă incintei fortificației. Suprafață afectată 15 368 mp

Lucrările propuse pentru stabilizarea și amenajarea versantului sudic sunt refacerea și extinderea sistemului de drenuri, reabilitarea și completarea zidurilor de sprijin, refacerea și reconfigurarea sistemului de alei și platforme și a celui de preluare a apelor pluviale de suprafață, eliminarea construcțiilor parazitare, curățarea, stabilizarea și expunerea locală a stratelor de rocă, instalarea unui sistem de monitorizare a dinamicii versantului și a unui sistem de avertizare în caz risc iminent. Din perspectiva amenajărilor peisajere se propune de sus a versantului sudic marcarea valului de pământ al cetății dinspre oraș și accentuarea aspectului său diferit, antropic, față de contextul mult mai natural (versant stâncos) iar în partea de jos, înspre Someș, creșterea permeabilității parcului, a acceselor, creșterea vizibilității la nivelul ochiului, eliminarea barierelor de orice fel, în special cele formate din garduri vii sau vegetație crescută necontrolat.

Din prisma punctelor de belvedere, se accentuează traseul peisajer de coamă și punctele cu panoramă înspre oraș, panorame uneori străjuite de prezența grupurilor de pini care deja fac parte din imaginarul colectiv chiar dacă distonante cu peisajul natural. Se propune doar înlăturarea vegetației invazive, crescută necontrolat și care obturează vederile înspre oraș.

Lucrările propuse pentru punerea în valoarea a fortificației sunt restaurarea topografică a părților din sistemului defensiv format din curtine și șanțuri, bastioane și ravelinul vestic, reorganizarea circulațiilor auto și pietonale, amenajări peisajere și vegetație, mobilier și dotări precum și iluminat public, instalații electrice, irigare, canalizare și drenaj. Se propune accentuarea aspectului antropic al topografiei, diferit față de contextul mult mai natural al parcului. Prin re-configurare acestuia i se va reda aspectul militar, taluzuri cu pantă constantă, cu muchii definite, o sistematizare riguroasă a terenului. Daca în zona de parc exterior arborii formează pâlcuri, aici se propune evidențierea și restaurarea aliniamentelor de arbori care acompaniază aleea de pe valul de pământ și a grupurilor de arbori care marchează bastioanele. Se impune eliminarea arbuștilor și a gardurilor vii de pe coama valului de pământ pentru a crește gradul de vizibilitate la nivelul ochilor. În incinta fortificației se propune reorganizarea circulațiilor auto și pietonale, amenajarea zonei centrale, amenajări peisajere și vegetație, mobilier și dotări precum și iluminat public, instalații electrice, irigare, canalizare și drenaj. Se prevede eliberarea vizuală și reconfigurarea topografică a zonei de platou și crearea de culoare de vedere între clădirile istorice prezente.

Zona centrală pietonală din incintă este prevăzută cu suprafață de călcare din agregate stabilizate legate. O mare parte din apele pluviale se vor infiltra prin agregatele legate, urmărind apoi circuitul natural în sol. Pentru perioadele cu ploi abundente, preluarea apelor pluviale se va face prin intermediul unor rigole, iar ulterior aceasta este transportată printr-un sistem de conducte pluviale spre rețeaua existentă în zonă. Din punct de vedere al vegetației, se propune introducerea de exemplare noi, preferabil puține specii, pentru a da un caracter unitar. Se propune de asemenea evidențierea aliniamentelor de arbori (acum unii dintre ei remarcabili) care acompaniază aleea de pe valul de pământ nu doar înspre exterior ci si înspre platoul central al cetății. Se dorește si evidențierea grupurilor de arbori care marchează bastioanele si eliminarea arbuștilor și a gardurilor vii pentru a crește gradul de vizibilitate la nivelul ochilor. La nivelul solului se dorește o suprafața gazonată simplă, întreținută constant, fără accente florale.

Zona de pe platoul dealului trebuie privita nu doar ca un parc ci și ca un sistem ecologic complex, care face legătura dintre Hoia și Someș. Se propune diversificarea vegetației parcului, creșterea diversității și calității ecologice cu specii noi adecvate, diferențiate în funcție de sol, umiditate și în funcție de diversele atmosfere de peisaj existente. Se propune folosirea de scheme de plantare care dau un aspect natural în aceasta zonă, evitarea aliniamentelor și ruperea, acoperirea pe cât posibil a celor existente. Parcul va fi compus dintr-o succesiune de zone plantate, umbroase, dense, cu o schemă de plantare a arborilor liberă, în pâlcuri si zone deschise, luminișuri cu pajiște și arbori solitari.

Înspre vestul versantului, se propune accentuarea caracterului de versant împădurit, cu aspect naturalist, iar înspre est, accentuarea caracterului împădurit, antropic, horticol, în acord cu tendințele contemporane de amenajare peisagistică iar pentru zona din spatele locuințelor colective, accentuarea caracterului de versant cu vegetație joasă, tipică de versant cu expunere sudică.

Din perspectiva exemplarelor și a speciilor prezente pe sit, se impune protejarea și punerea în valoare a arborilor remarcabili sau în stare foarte bună, evidențiați ca atare în studiul dendrologic efectuat, introducerea de specii noi autohtone pentru a crește valoarea peisageră, introducerea de accente cromatice pentru toate anotimpurile și accente compoziționale și texturale. Se impune acordarea unei atenții speciale introducerii de material vegetal de talie mică și creșterea complexității texturilor care definesc acoperirea solului, de la zone înierbate până la pajiști înflorite, zone de perene și graminee pentru a potența caracterului decorativ al peisajului. În ceea ce privește speciile propuse, s-au luat în considerare recomandările studiului de biodiversitate efectuat, și anume introducerea și menținerea unor specii autohtone în scopul simulării și potențării unor servicii ecosistemice de suport și chiar culturale, importante și din punct de vedere al biodiversității. Acest studiu recomandă înlocuirea pe cât posibil a pinului negru cu alte specii, eventual pin silvestru. De asemenea se recomandă reducerea numărului arborilor alohtoni, cum este salcâmul.

Din perspectiva dotărilor, se propune realizarea unui loc de joacă în vecinătatea aleii de acces pietonale nordice și un loc amenajat cu dotări sportive pentru fitness lângă terenul sportiv din vest care va fi refăcut la rândul său cu gazon natural. Se propune de asemenea refacerea locului de joacă de la baza versantului sudic. În cadrul acestor trei locuri de joacă și sport sunt prevăzut umbrare de mici dimensiuni pentru a asigura utilizarea lor în condiții climatice diferite. De asemenea este prevăzută restaurarea pavilionului deschis Rotonda. Suplimentar este prevăzută edificarea a 2 pavilioane închise de mici dimensiuni pentru a asigura grupuri sanitare și zone pentru mentenanța parcului.

Încadrarea lucrărilor de amenajare și construcție: Categoria de importanță a lucrărilor este C – lucrări cu importanță normală – conform HG 766/1997.

Întocmit:

Asociere Metapolis Architects – Atelier Mass – Ana Horhat

Reprezentant: arh./urb. Mircea Munteanu

DEVIZ GENERAL

privind cheltuielile necesare realizării investiției în Scenariul 1

AMENAJAREA ANSAMBLULUI URBAN CETĂȚUIA DIN CLUJ-NAPOCA

În prețuri constante, la cursul INFOREURO= 4.8363 lei / euro din data de MAR 2021

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)		TVA		Valoare (inclusiv TVA)	
		lei	euro	lei	euro	lei	euro
1.	2	3.	4.	5	6	7.	8.
	CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului						
1.1	Obținerea terenului	40,864,650	8,303,107	0	0	40,864,650	8,303,107
1.2	Amenajarea terenului	3,679,590	630,251	586,123	119,745	3,604,713	749,996
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducere la starea inițială	0	0	0	0	0	0
1.4	Cheltuieli pentru relocarea / protecția utilităților	883,803	193,874	167,213	34,368	1,051,728	215,240
	TOTAL CAPITOL 1	44,828,043	9,174,232	753,046	154,114	45,581,095	9,328,346
	CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului						
2.1	Cheltuieli estimate pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	837,061	171,308	159,042	32,548	996,103	203,856
	TOTAL CAPITOL 2	837,061	171,308	159,042	32,548	996,103	203,856
	CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică						
3.1	Studii	764,516	156,461	145,258	29,728	909,774	186,189
3.1.1	Studii de teren	357,245	73,112	67,877	13,891	425,121	87,003
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0	0	0	0	0	0
3.1.3	Alte studii specifice (inclusiv descărcare arheologică)	407,271	83,350	77,382	15,836	484,653	99,186
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	168,190	34,421	31,956	6,540	200,146	40,961
3.3	Expertizare tehnică	18,802	3,848	3,572	731	22,375	4,579
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0	0	0	0	0	0
3.5	Proiectare	687,763	140,753	130,675	26,743	818,438	167,496
3.5.1	Temă de proiectare	0	0	0	0	0	0
3.5.2	Studiu de prefezabilitate	0	0	0	0	0	0
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	275,484	56,379	52,342	10,712	327,826	67,091
3.5.4	Documentațiile necesare în vederea obținerii avizelor / acordurilor / autorizațiilor	212,279	43,444	40,333	8,254	252,612	51,698
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	0	0	0	0	0	0
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	200,000	40,931	38,000	7,777	238,000	48,708
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0	0	0	0	0	0
3.7	**Consultanță**	1,639,471	335,524	311,499	63,750	1,950,970	399,273
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	1,092,980	223,683	207,666	42,500	1,300,647	266,182
3.7.2	Auditul financiar	546,490	111,841	103,833	21,250	650,323	133,091
3.8	**Asistență tehnică**	451,814	92,465	85,845	17,568	537,658	110,034
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	100,000	20,465	19,000	3,888	119,000	24,354
3.8.1.1	*pe perioada de execuție a lucrărilor*	*90,000*	*18,419*	*17,100*	*3,500*	*107,100*	*21,918*
3.8.1.2	*pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către ISC*	*10,000*	*2,047*	*1,900*	*389*	*11,900*	*2,435*
3.8.2	Dirigenție de șantier	351,814	72,000	66,845	13,680	418,658	85,690
	TOTAL CAPITOL 3	3,730,555	763,472	708,806	145,060	4,439,361	908,532
	CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază						
4.1	Construcții și instalații	102,796,899	21,037,779	19,531,411	3,997,178	122,328,310	25,034,957
4.2	Montaj utilaje tehnologice	86,007	17,602	16,341	3,344	102,348	20,946
4.3	Utilaje,echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	573,380	117,344	108,942	22,295	682,322	139,640
4.4	Utilaje fara montaj și echipamente de transport	0	0	0	0	0	0
4.5	Dotări	12,345,411	2,526,536	2,345,628	480,042	14,691,039	3,006,577
4.6	Active necorporale	0	0	0	0	0	0
	TOTAL CAPITOL 4	115,801,697	23,699,261	22,002,322	4,502,860	137,804,020	28,202,120
	CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli						
5.1	**Organizarea de șantier**	1,856,868	380,015	352,805	72,203	2,209,673	452,218
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	1,611,668	330,448	306,787	62,785	1,921,455	393,233
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	242,200	49,567	46,018	9,418	288,218	58,985
5.2	**Comisioane, cote, taxe, costul creditului**	710,437	145,394	0	0	710,437	145,394
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0	0	0	0	0	0
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	546,490	111,841	0	0	546,490	111,841
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	109,298	22,368	0	0	109,298	22,368
5.2.4	Cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0	0	0	0	0	0
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire / desființare	54,649	11,184	0	0	54,649	11,184
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	12,083,311	2,472,998	2,295,324	469,877	14,378,725	2,942,869
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	109,298	22,368	20,767	4,250	130,065	26,618
	TOTAL CAPITOL 5	14,760,414	3,020,775	2,669,496	546,322	17,429,910	3,567,098
	CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar						
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	62,166.36	12,723	11,812	2,417	73,977.96	15,139.87
6.2	Probe tehnologice	124,332.71	25,445	23,623	4,835	147,955.93	30,279.75
	TOTAL CAPITOL 6	186,499.07	38,167.75	35,434.82	7,251.87	221,933.89	45,419.62
	TOTAL GENERAL	180,144,275.82	36,867,215.65	26,328,145.83	5,388,155.83	206,472,421.66	42,255,371.48
	Din care C + M	109,298,034.59	22,368,261.18	20,766,626.57	4,249,969.62	130,064,661.17	26,618,230.80

Data: 15-Apr-21

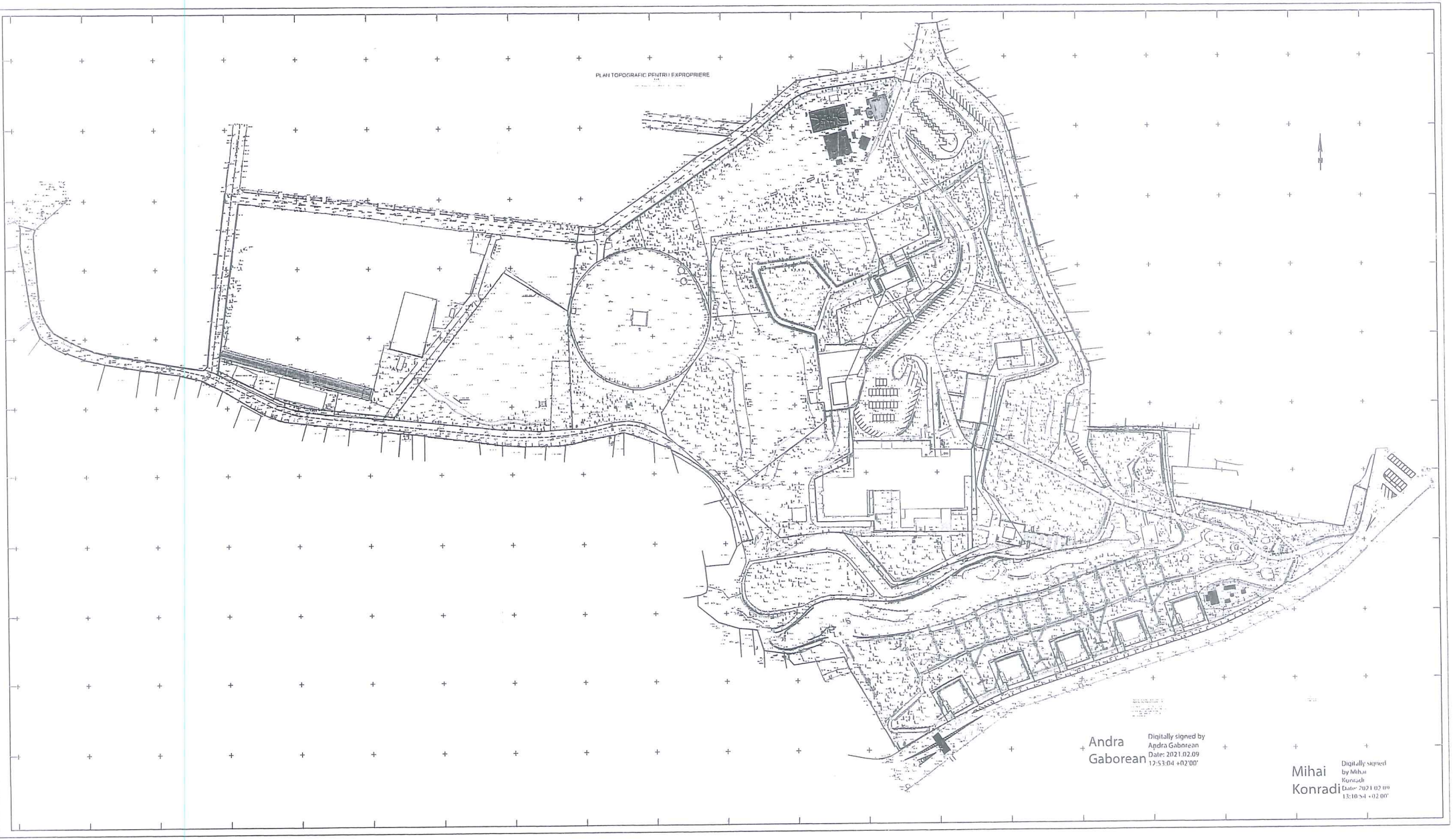
Întocmit,

ASOCIEREA METAPOLIS Architects SPPL - Atelier MASS SRL - Arh. HOMSAT și SC PROIECO ARHITECTURĂ ȘI INGINERIE SRL

Beneficiar / Investitor,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

PLAN TOPOGRAFIC PENTRU EXPROPRIERE



Andra Gaborean
Digitally signed by Andra Gaborean
Date: 2021.02.09 12:53:04 +02'00'

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2021.02.09 13:10:54 +02'00'

28

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca"

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca" - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 249003/1/15.04.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 249111/15.04.2021 al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte - Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte, al Direcției Tehnice, al Direcției Ecologie urbană și spații verzi, al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca";

Luând în considerare recomandarea proiectantului pentru Scenariul 1 din Studiul de fezabilitate, înregistrat sub nr. 235770/8.04.2021;

Văzând avizul nr. 65/13.04.2021 al Arhitectului șef, în conformitate cu prevederile Legii nr. 35/2001 privind amenajarea teritoiului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 44 alin. 1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 5 alin. 4 și art. 7 alin. 4 și 7 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 129 alin. 2 lit. b), coroborat cu alin. 4 lit. d), din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 5 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 53/2011 privind 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, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca", scenariul 1 din studiul de fezabilitate, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

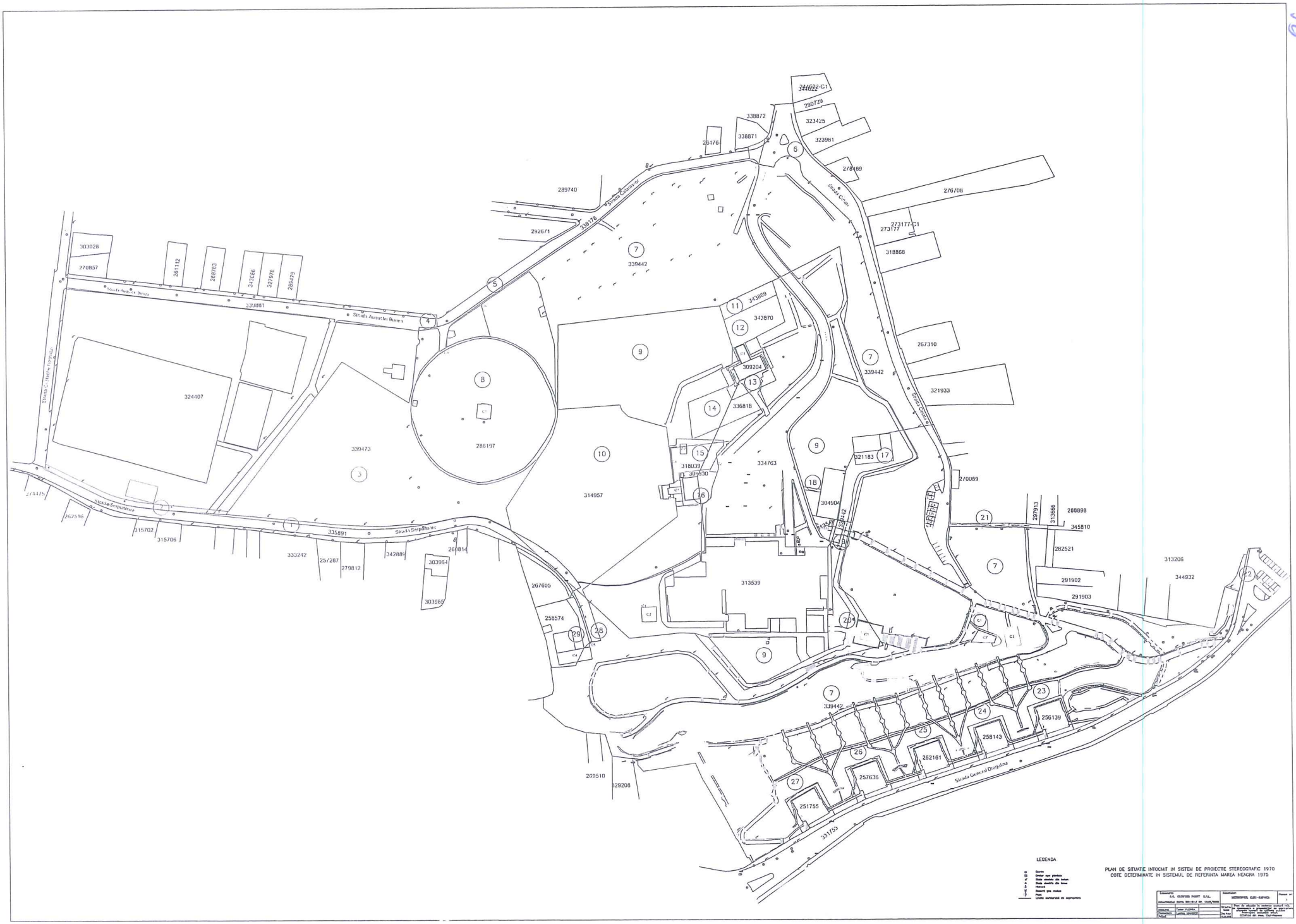
Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Ecologie urbană și spații verzi, Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 167 din 21 aprilie 2021
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

83


Strada Augustin Bunea
Strada Semănătoare
Strada Cetății
Strada Gen. Dragalina
324407
339473
286197
339442
314957
334763
313539
LEGENDA
PLAN DE SITUATIE INTOCMIT IN SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
COTE DETERMINATE IN SISTEMUL DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

ANEXA NR.1

FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITATILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA

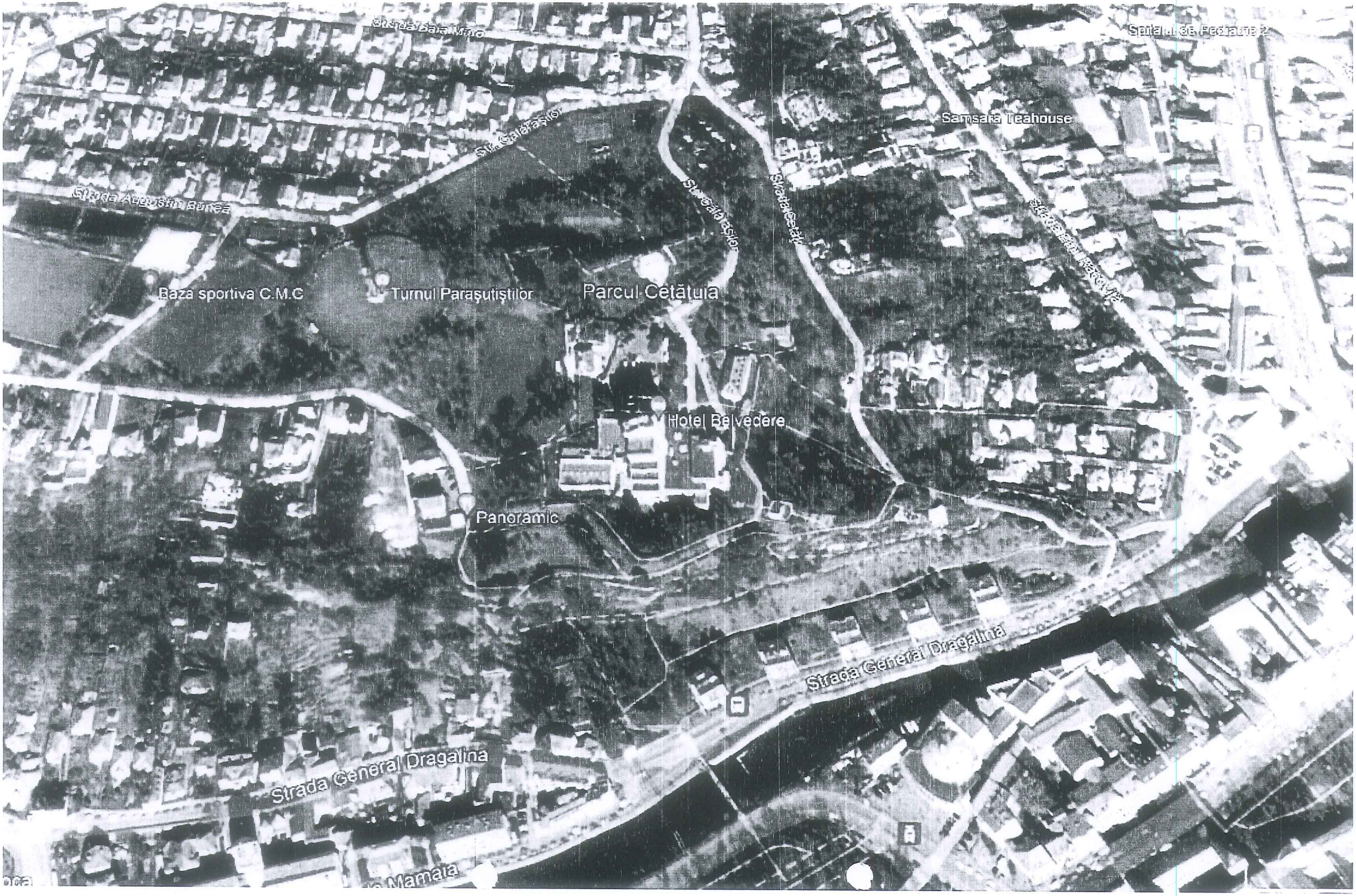
Actualizat la / valabil de la: 01.01.2022

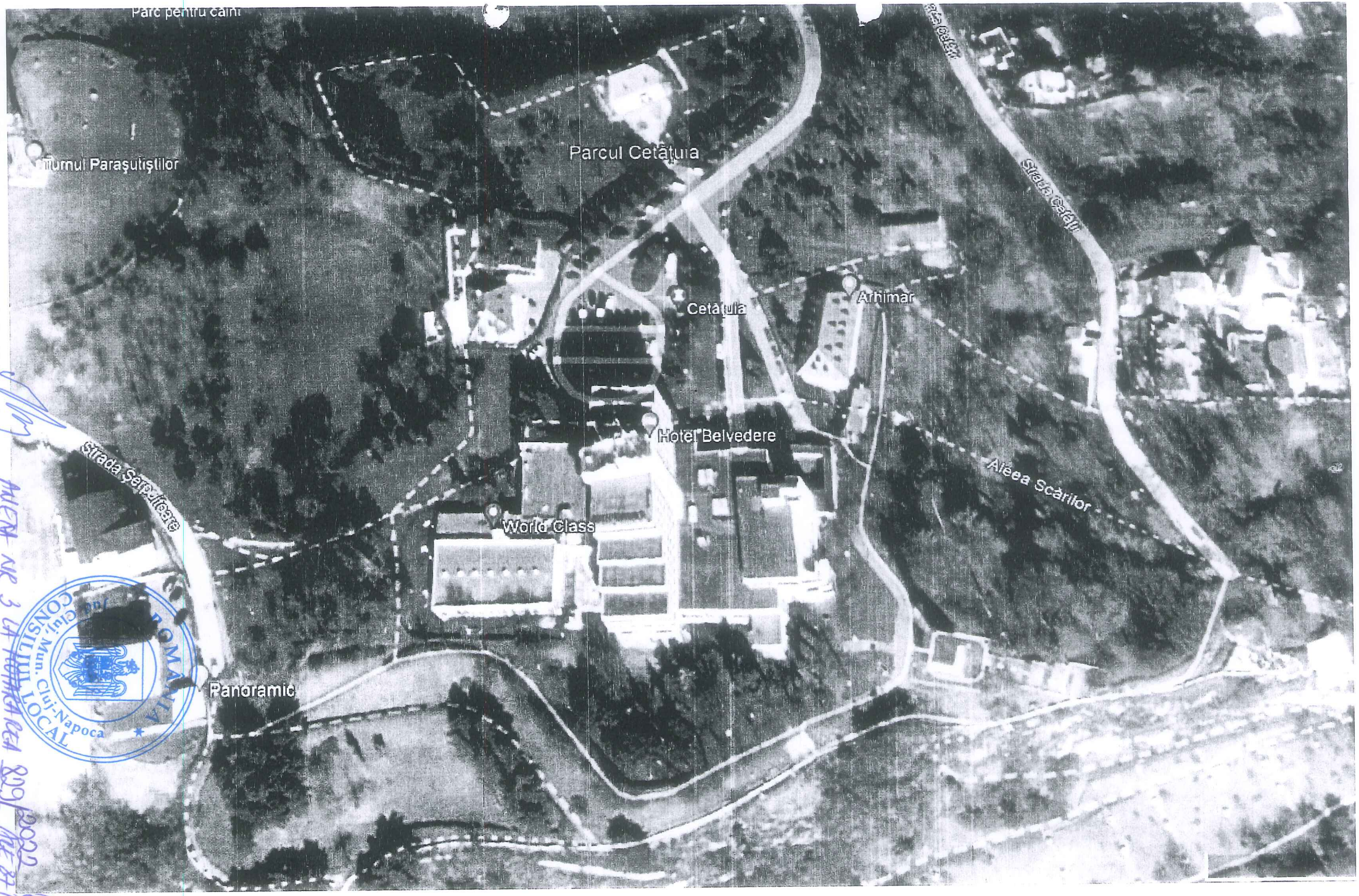
CLUJ-NAPOCA

NR CRT	LOCALITATEA (ZONA)		VALORI																										
			Ap. Sit (top) < 40	Ap. Sit (top) 40 - 70	Ap. Sit (top) > 70	Teren intravilan: Pentru parțea de suprafață până la 500 mp	Teren intravilan: Pentru parțea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	Teren intravilan: Pentru parțea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	Teren intravilan: Pentru parțea de suprafață de peste 5.000 mp	Teren intravilan: Cota utilizării în aprobare *	Construcții - case (hotel, clădiri vacanță)	Construcții - case (piața centrală, bca, beton)	Construcții - spații de birouri / administrative	Construcții - spații comerciale	Construcții - spații industriale (structura metalică)	Construcții - spații industriale (structura beton, cărămidă, bca)	Construcții - spații / hale parcare (structura metalică)	Construcții - spații / hale parcare (structura beton, cărămidă, bca)	Anexe (foișor, tâșla etc.)	Anexe (piață, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan: pentru parțea de suprafață până la 1.500 mp	Teren extravilan - pentru parțea de suprafață de peste 1.500 mp: Agricol	Neagricol	Livada, vie	Pădure
			lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
1	Andrei Mureșanu		7.600,00	7.300,00	7.200,00	2.140,00	1.910,00	1.520,00	760,00		1.200,00	3.500,00	6.400,00	6.900,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
2	Bacău	zonă (MU com. Bacău)	5.300,00	5.000,00	4.900,00	300,00	260,00	220,00	110,00	50,00	800,00	2.500,00	5.200,00	5.600,00	900,00	1.000,00	990,00	1.500,00	225,00	250,00	10,00					
3	Becaș		6.500,00	6.300,00	6.200,00	350,00	310,00	240,00	120,00	50,00	900,00	2.800,00	5.500,00	6.000,00	900,00	1.000,00	990,00	1.500,00	225,00	250,00	10,00					
4	Cecas Borhanci		6.500,00	6.300,00	6.200,00	350,00	310,00	240,00	120,00	50,00	900,00	2.800,00	5.500,00	6.000,00	900,00	1.000,00	990,00	1.500,00	225,00	250,00	10,00					
5	Borhanci		6.500,00	6.300,00	6.200,00	350,00	310,00	240,00	120,00	50,00	900,00	2.800,00	5.500,00	6.000,00	900,00	1.000,00	990,00	1.500,00	225,00	250,00	10,00					
6	Bulgaria		6.600,00	6.400,00	6.300,00	690,00	610,00	480,00	240,00	50,00	1.000,00	2.900,00	5.700,00	6.300,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
7	Bună Ziua		7.300,00	6.900,00	6.800,00	1.060,00	940,00	750,00	380,00	50,00	1.100,00	3.100,00	5.900,00	6.500,00	900,00	1.000,00	990,00	1.500,00	225,00	250,00	10,00					
8	Centru		7.600,00	7.300,00	7.200,00	2.320,00	2.070,00	1.640,00	820,00		1.200,00	3.500,00	6.400,00	6.900,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
9	Colina		6.500,00	6.300,00	6.200,00	630,00	560,00	450,00	230,00	50,00	900,00	2.800,00	5.500,00	6.000,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
10	Dâmbu Rotund		6.500,00	6.300,00	6.200,00	700,00	620,00	490,00	250,00	50,00	900,00	2.800,00	5.500,00	6.000,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
11	Dâmbu Rotund/Lombului		6.000,00	5.900,00	5.700,00	480,00	430,00	330,00	170,00	50,00	900,00	2.600,00	5.300,00	5.800,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
12	Făget		6.500,00	6.300,00	6.200,00	630,00	560,00	450,00	230,00	50,00	700,00	2.200,00	4.800,00	5.200,00	900,00	1.000,00	990,00	1.500,00	225,00	250,00	10,00					
13	Gheorgheni		7.300,00	6.900,00	6.800,00	1.370,00	1.220,00	970,00	490,00		1.100,00	3.200,00	6.200,00	6.700,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
14	Gheorgheni Est		7.100,00	6.700,00	6.600,00	1.270,00	1.140,00	900,00	450,00	50,00	1.100,00	3.100,00	5.900,00	6.500,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
15	Grădinile Mănăstur		7.400,00	7.200,00	7.100,00	1.460,00	1.300,00	1.040,00	520,00		1.100,00	3.200,00	6.200,00	6.700,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
16	Grigorescu		7.300,00	6.900,00	6.800,00	1.460,00	1.300,00	1.040,00	520,00	50,00	1.100,00	3.200,00	6.200,00	6.700,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00	25,00	2,50	1,20	2,60	2,70
17	Gruia		7.300,00	6.900,00	6.800,00	1.370,00	1.220,00	970,00	490,00		1.100,00	3.200,00	6.200,00	6.700,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
18	Gruia Vest		6.500,00	6.300,00	6.200,00	600,00	540,00	430,00	220,00	50,00	900,00	2.800,00	5.500,00	6.000,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
19	Iris		6.500,00	6.300,00	6.200,00	690,00	610,00	480,00	240,00	50,00	900,00	2.800,00	5.500,00	6.000,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
20	Între Lacuri		6.800,00	6.600,00	6.500,00	1.020,00	920,00	720,00	360,00	50,00	1.000,00	2.900,00	5.700,00	6.300,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
21	Măgura - Valea Chintăului		5.600,00	5.400,00	5.300,00	290,00	250,00	210,00	110,00	50,00	800,00	2.300,00	5.000,00	5.400,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
22	Mănăstur		6.800,00	6.500,00	6.400,00	980,00	860,00	690,00	350,00		1.000,00	2.900,00	5.700,00	6.300,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
23	Mănăstur Nord		6.500,00	6.300,00	6.200,00	1.130,00	1.010,00	790,00	400,00		900,00	2.800,00	5.500,00	6.000,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
24	Mănăstur Sud		7.100,00	6.700,00	6.600,00	980,00	860,00	690,00	350,00	50,00	1.100,00	3.100,00	5.900,00	6.500,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
25	Mărăști		7.100,00	6.700,00	6.600,00	1.130,00	1.010,00	790,00	400,00		1.100,00	3.100,00	5.900,00	6.500,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
26	Semicentral		7.500,00	7.300,00	7.200,00	1.560,00	1.390,00	1.100,00	550,00		1.100,00	3.200,00	6.200,00	6.700,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
27	Someșeni		6.300,00	6.000,00	5.900,00	530,00	470,00	380,00	190,00	50,00	900,00	2.600,00	5.300,00	5.800,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
28	Sopor		7.100,00	6.800,00	6.700,00	330,00	290,00	230,00	120,00	50,00	800,00	2.300,00	5.000,00	5.400,00	900,00	1.000,00	990,00	1.500,00	225,00	250,00	10,00					
29	Zorilor		7.200,00	6.900,00	6.700,00	1.020,00	920,00	720,00	360,00		1.100,00	3.100,00	5.900,00	6.500,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					
30	Zorilor Sud		7.100,00	6.800,00	6.700,00	770,00	690,00	550,00	280,00	50,00	1.000,00	2.900,00	5.700,00	6.300,00	1.000,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00	250,00	300,00	10,00					

COMUNE / CLUJ-NAPOCA

NR CRT	LOCALITATEA (ZONA)		VALORI																										
			Ap. Sit (top) < 40	Ap. Sit (top) 40 - 70	Ap. Sit (top) > 70	Teren intravilan: Pentru parțea de suprafață până la 500 mp	Teren intravilan: Pentru parțea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	Teren intravilan: Pentru parțea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	Teren intravilan: Pentru parțea de suprafață de peste 5.000 mp	Teren intravilan: Cota utilizării în aprobare *	Construcții - case (hotel, clădiri vacanță)	Construcții - case (piața centrală, bca, beton)	Construcții - spații de birouri / administrative	Construcții - spații comerciale	Construcții - spații industriale (structura metalică)	Construcții - spații industriale (structura beton, cărămidă, bca)	Construcții - spații / hale parcare (structura metalică)	Construcții - spații / hale parcare (structura beton, cărămidă, bca)	Anexe (foișor, tâșla etc.)	Anexe (piață, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan: pentru parțea de suprafață până la 1.500 mp	Teren extravilan - pentru parțea de suprafață de peste 1.500 mp: Agricol	Neagricol	Livada, vie	Pădure
			lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mpCod	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
1	APAHIDA	APAHIDA	3.200,00	3.000,00	2.900,00	160,00	95,00	48,00	15,00	10,00	1.300,00	3.800,00	6.900,00	7.500,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		BODROG	600,00	600,00	500,00	31,00	20,00	12,00	10,00	10,00	900,00	2.700,00	5.600,00	6.000,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.210,00	250,00	275,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		CÂMPENEȘTI	1.200,00	1.200,00	1.100,00	62,00	38,00	18,00	10,00	10,00	1.000,00	3.000,00	5.900,00	6.500,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.210,00	250,00	275,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		CORPADEA	600,00	600,00	500,00	31,00	20,00	12,00	10,00	10,00	1.000,00	3.000,00	5.900,00	6.500,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.210,00	250,00	275,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		DEZMIR	3.200,00	3.000,00	2.900,00	160,00	95,00	48,00	15,00	10,00	1.000,00	3.000,00	5.900,00	6.500,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.210,00	250,00	275,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		PATA	600,00	600,00	500,00	31,00	20,00	12,00	10,00	10,00	1.100,00	3.100,00	6.200,00	6.800,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		SĂNICOARĂ	3.200,00	3.000,00	2.900,00	160,00	95,00	48,00	15,00	15,00	1.200,00	3.300,00	6.400,00	7.000,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.210,00	250,00	275,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		SUB COASTĂ	3.200,00	3.000,00	2.900,00	160,00	95,00	48,00	15,00	15,00	1.300,00	3.800,00	6.900,00	7.500,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
2	BACIU	BACIU	3.800,00	3.700,00	3.500,00	128,00	77,00	39,00	12,00	10,00	1.000,00	3.000,00	5.900,00	6.500,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		CORUȘU	1.300,00	1.300,00	1.200,00	67,00	40,00	21,00	10,00	10,00	1.000,00	3.000,00	5.900,00	6.500,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		MERA	700,00	600,00	600,00	25,00	16,00	12,00	10,00	10,00	1.000,00	2.800,00	5.700,00	6.300,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		POPEȘTI	2.000,00	1.900,00	1.800,00	75,00	45,00	23,00	10,00	10,00	800,00	2.400,00	5.200,00	5.600,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.210,00	250,00	275,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		RĂDAIA	1.300,00	1.300,00	1.200,00	49,00	30,00	15,00	10,00	10,00	1.200,00	3.500,00	6.700,00	7.200,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		SĂLIȘTEA NOUĂ	700,00	600,00	600,00	25,00	16,00	12,00	10,00	10,00	1.200,00	3.300,00	6.400,00	7.000,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		SUCEAG	700,00	600,00	600,00	25,00	16,00	10,00	10,00	10,00	1.200,00	3.500,00	6.700,00	7.200,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
3	CHINTENI	CHINTENI	2.400,00	2.300,00	2.200,00	93,00	55,00	28,00	10,00	5,00	1.200,00	3.500,00	6.700,00	7.200,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		DEUS	1.400,00	1.400,00	1.300,00	55,00	33,00	17,00	10,00	5,00	1.200,00	3.500,00	6.700,00	7.200,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		FEIURDENI	500,00	500,00	400,00	17,00	9,00	6,00	5,00	5,00	1.000,00	3.000,00	5.900,00	6.500,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		MACICAȘ	500,00	500,00	400,00	17,00	9,00	6,00	5,00	5,00	1.000,00	3.000,00	5.900,00	6.500,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		PĂDURENI	500,00	500,00	400,00	17,00	9,00	6,00	5,00	5,00	1.100,00	3.100,00	6.200,00	6.800,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		SATU LUNG	500,00	500,00	400,00	17,00	9,00	6,00	5,00	5,00	900,00	2.500,00	5.400,00	5.800,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		SĂLIȘTEA VECHE	500,00	500,00	400,00	17,00	9,00	6,00	5,00	5,00	1.100,00	3.100,00	6.200,00	6.800,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		SÂNMĂRTIN	1.000,00	900,00	900,00	39,00	23,00	13,00	5,00	5,00	1.000,00	3.000,00	5.900,00	6.500,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		VECHEA	500,00	500,00	400,00	17,00	9,00	6,00	5,00	5,00	1.200,00	3.300,00	6.400,00	7.000,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
4	COJOCNA	COJOCNA	1.200,00	1.200,00	1.100,00	31,00	20,00	9,00	3,00	3,00	1.200,00	3.300,00	6.400,00	7.000,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		BOJU	500,00	500,00	400,00	13,00	7,00	3,00	3,00	3,00	1.200,00	3.500,00	6.700,00	7.200,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		BOJU CĂTUN	300,00	200,00	200,00	6,00	5,00	3,00	3,00	3,00	1.000,00	2.800,00	5.700,00	6.300,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		CARA	300,00	200,00	200,00	6,00	5,00	3,00	3,00	3,00	900,00	2.500,00	5.400,00	5.800,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.210,00	250,00	275,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		HUCI	300,00	200,00	200,00	6,00	5,00	3,00	3,00	3,00	1.200,00	3.300,00	6.400,00	7.000,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		IURIU DE CÂMPIE	500,00	500,00	400,00	13,00	7,00	3,00	3,00	3,00	1.100,00	3.100,00	6.200,00	6.800,00	1.100,00	1.300,00	1.210,00	1.430,00	275,00	325,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		MORIȘTI	700,00	700,00	700,00	17,00	9,00	5,00	3,00	3,00	110,00	370,00	650,00	700,00	110,00	110,00	120,00	120,00	28,00	28,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
		STRAJA	300,00	200,00	200,00	6,00	5,00	3,00	3,00	3,00	30,00	130,00	220,00	230,00	30,00	40,00	30,00	40,00	8,00	10,00	1,50	3,00	1,20	0,50	1,30	1,40
5	FELEACU	FELEACU	3.100,00	3.000,00	2.900,00	128,00	77,00	39,00	12,00	8,00	350,00	1.240,00	2.130,00	2.340,00	350,00	360,00	390,00	400,00	88,00	90,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		CASELE MICEȘTI	500,00	500,00	400,00	33,00	21,00	12,00	5,00	5,00	60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	15,00	18,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		GHEORGHENI	500,00	500,00	400,00	67,00	40,00	21,00	10,00	8,00	60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	15,00	18,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		SĂRĂDIS	500,00	500,00	400,00	25,00	16,00	9,00	5,00	5,00	60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	15,00	18,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		VÂLCELE	1.000,00	900,00	900,00	67,00	40,00	21,00	10,00	10,00	140,00	480,00	850,00	920,00	140,00	140,00	150,00	150,00	35,00	35,00	2,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
6	FLORESTI	FLORESTI	3.500,00	3.300,00	3.100,00	233,00	140,00	70,00	40,00	25,00	430,00	1.540,00	2.650,00	2.920,00	430,00	450,00	470,00	500,00	108,00	113,00	5,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		LUNA DE SUS	1.800,00	1.700,00	1.700,00	133,00	79,00	40,00	30,00	25,00	260,00	910,00	1.590,00	1.760,00	260,00	270,00	290,00	300,00	65,00	68,00	5,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
		TĂUTI	2.300,00	2.200,00	2.100,00	133,00	79,00	40,00	30,00	25,00	260,00	910,00	1.590,00	1.760,00	260,00	270,00	290,00	300,00	65,00	68,00	5,00	5,00	1,50	0,70	1,60	1,70
7	SÂNPAUL	SÂNPAUL	1.100,00	1.000,00	1.000,00	21,00	13,00	6,00	3,00	3,00	150,00	530,00	920,00	1.030,00	150,00	150,00	170,00	170,00	38,00	38,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
		BERINDU	200,00	200,00	200,00	12,00	6,00	3,00	3,00	3,00	30,00	90,00	180,00	210,00	30,00	30,00	30,00	30,00	8,00	8,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
		MIHĂIEȘTI	600,00	600,00	600,00	12,00	6,00	3,00	3,00	3,00	80,00	320,00	570,00	620,00	80,00	90,00	90,00	100,00	20,00	23,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
		SARDU	600,00	600,00	600,00	12,00	6,00	3,00	3,00	3,00	80,00	320,00	570,00	620,00	80,00	90,00	90,00	100,00	20,00	23,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
		SUMURDUC	200,00	200,00	200,00	12,00	6,00	3,00	3,00	3,00	30,00	90,00	180,00	210,00	30,00	30,00	30,00	30,00	8,00	8,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
		TOPA MICĂ	900,00	800,00	800,00	12,00	6,00	3,00	3,00	3,00	120,00	420,00	750,00	820,00	120,00	120,00	130,00	130,00	30,00	30,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40


Strada Baia Mare
Spitalul de Pediatrie 2
Samsara Teahouse
Strada Augustin Bunea
Baza sportiva C.M.C
Turnul Parașutiștilor
Parcul Cetățuia
Hotel Belvedere
Panoramic
Strada General Dragalina
Strada General Dragalina
Mamaia



ROMÂNIA
Județul Cluj Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia din Cluj-Napoca

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)	Suprafață construcție pentru calcul prețului tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoare de piață lei/mp rezultată din anexe și calcule	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2	2	Cluj-Napoca	PUNCTUAL INVEST SRL	CC	324407	324407	25170	422				1400	590.800	*118.160,00*	*708.960,00*
3	6	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C1 Constructie Garaj	344774	344774			15		15	1100	16.500	*3.300,00*	*19.800,00*
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Garaj					14		14	1100	15.400	*3.080,00*	*18.480,00*
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Garaj					14		14	1100	15.400	*3.080,00*	*18.480,00*
			Proprietar necunoscut	C4 Constructie Garaj					20		20	1100	22.000	*4.400,00*	*26.400,00*
			Proprietar necunoscut	C5 Constructie Garaj					20		20	1100	22.000	*4.400,00*	*26.400,00*
			Proprietar necunoscut	C6 Constructie Garaj					20		20	1100	22.000	*4.400,00*	*26.400,00*
			Proprietar necunoscut	C7 Constructie Garaj					15		15	1100	16.500	*3.300,00*	*19.800,00*
			Proprietar necunoscut	C8 Constructie Garaj					15		15	1100	16.500	*3.300,00*	*19.800,00*
			Proprietar necunoscut	C9 Constructie Garaj					15		15	1100	16.500	*3.300,00*	*19.800,00*
4	7	Cluj-Napoca	Proprietar necunoscut	C1 Constructie Pergola	339442	339442			54		54	3112	168.048	*33.609,60*	*201.657,60*
			Proprietar necunoscut	C2 Constructie Terasa betonata					141		141	367	51.747	*10.349,40*	*62.096,40*
			Proprietar necunoscut	C3 Constructie Pergola					131		131	1849	242.219	*48.443,80*	*290.662,80*
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C4 Constructie Terasa betonata					196		196	367	71.932	*14.386,40*	*86.318,40*
			SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C5 Constructie Gard						L = 3 m H = 1,0 m	3	323	969	*193,80*	*1.162,80*
5	9	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	334763	334763	34860	28677				520	14.912.040	*2.982.408,00*	*17.894.448,00*
				C1 Constructie Bazine de apa					100		100	2903	290.300	*58.060,00*	*348.360,00*
				C2 Constructie Gard						L = 40m H = 2,5	100	186	18.600	*3.720,00*	*22.320,00*
				C3 Constructie Alee pietonala					1045		1045	237	247.665	*49.533,00*	*297.198,00*
				C4 Constructie Alee asfaltata					2581		2581	125	322.625	*64.525,00*	*387.150,00*
				C5 Constructie Alee pietonala					474		474	237	112.338	*22.467,60*	*134.805,60*
				C6 Constructie Platforma dale					1766		1766	249	439.734	*87.946,80*	*527.680,80*
				C7 Constructie Alee pietonala					273		273	237	64.701	*12.940,20*	*77.641,20*
				C8 Constructie Alee pietonala					385			237	91.245	*18.249,00*	*109.494,00*

ROMÂNIA Jud. Cluj CONSILIUL LOCAL Mun. Cluj-Napoca

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat GRADINARU NICOLAE Legitimația Nr. 12963 Valabil 2022 Specializarea: EPI, ESM, ANEVAR

ANEXA NR 4 LA HOTĂRÂREA 829/2022

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)	Suprafață construcție pentru calcul prețului tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoare de piață lei/mp rezultată din anexe și calcule	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
			WIENER TOR BUSINESS SRL	C9 Constructie platforma terasata					2075		2075	237	491.775	98.355,00	590.130,00
				C10 Constructie matalica usoara					209		209	1000	209.000	41.800,00	250.800,00
				C11 Constructie matalica usoara					206		206	1000	206.000	41.200,00	247.200,00
				C12 Constructie matalica usoara					44		44	1000	44.000	8.800,00	52.800,00
6	11	Cluj-Napoca	SC RONSIDE STEEL SRL	CC	343869	343869	400	400				1460	584.000	116.800,00	700.800,00
7	12	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	343870	343870	791	791				1300	1.028.300	205.660,00	1.233.960,00
8	13	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	309204	309204	720	522				1300	678.600	135.720,00	814.320,00
				C1 Constructie gang de trecere					64		64	1217	77.888	15.577,60	93.465,60
				C2 Constructie Alee pietonala					46		46	237	10.902	2.180,40	13.082,40
				C3 Constructie zid de sprijin						L = 12m H = 2,0 m	24	977	23.448	4.689,60	28.137,60
				C4 Constructie Alee pietonala					45		45	237	10.665	2.133,00	12.798,00
				C5 Constructie zid de sprijin						L = 8m H = 2,0 m	16	977	15.632	3.126,40	18.758,40
9	14	Cluj-Napoca	WIENER TOR BUSINESS SRL	CC	336818	336818	1288	1288				1300	1.674.400	334.880,00	2.009.280,00
				C1 Constructie matalica usoara					200		200	1000	200.000	40.000,00	240.000,00
				C2 Constructie platforma pietruita					686		686	101	69.286	13.857,20	83.143,20
				C3 Constructie platforma dale					198		198	356	70.488	14.097,60	84.585,60
10	15	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	318039	318039	800	800				1300	1.040.000	208.000,00	1.248.000,00
				C1 Constructie cu parter si terasa la etaj					120	P + !	240	6800	1.632.000	326.400,00	1.958.400,00
				C2 Constructie platforma mozaic					31		31	677	20.987	4.197,40	25.184,40
				C3 Constructie Zid de sprijin						L = 47m H = 2,0 m	94	977	91.838	18.367,60	110.205,60
				C4 Constructie Zid de sprijin						L = 18m H = 2,0 m	36	977	35.172	7.034,40	42.206,40
				C5 Constructie Terasa					38		38	367	13.946	2.789,20	16.735,20
				C6 Constructie zid de sprijin						L = 29m H = 2,0 m	58	977	56.666	11.333,20	67.999,20
				C7 Constructie platforma mozaic					25		25	677	16.925	3.385,00	20.310,00
				C8 Constructie scari acces					70		70	1938	135.660	27.132,00	162.792,00
11	16	Cluj-Napoca	DOMINUS VEGAS SRL	CC	309830	309830	500	339				1460	494.940	98.988,00	593.928,00
				C1 Constructie Camera tehnica					7		7	1200	8.400	1.680,00	10.080,00
				C2 Constructie Zid de sprijin						L = 4m H = 2,0 m	8	977	7.816	1.563,20	9.379,20

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr.cadastral/ Nr topo	Nr. carte funciara	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp)	Lungime constructie de expropriat (ml)	Suprafață construcție pentru calcul prețului tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoare de piață lei/mp rezultată din anexe și calcule	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
				C3 Constructie Zid de sprijin						L = 13m H =2.0 m	26	977	25.402	5.080,40	30.482,40
				C4 Platforma cu piatra cubica					362		362	237	85.794	17.158,80	102.952,80
12	17	Cluj-Napoca	S.C. INTENSHAL SRL	CC	321183	321183	500	298				1460	435.080	87.016,00	522.096,00
13	18	Cluj-Napoca	ARHIMAR SERV SRL	CC	304904	304904	520	23				1460	33.580	6.716,00	40.296,00
14	20	Cluj-Napoca	UNITA TURISM HOLDING SA	CC	313539	313539	1863	1863				1040	1.937.520	387.504,00	2.325.024,00
			UNITA TURISM HOLDING SA	C3 Constructie Alee pietonala					632		632	237	149.784	29.956,80	179.740,80
15	29	Cluj-Napoca	SC TINCUTA HOTEL RESTAURANT SRL	C1 Constructie Gard	336017	8787				L = 36m H = 1,7m	61,2	61	3.733	746,64	4.479,84
				TOTAL SUPRAFATA/LUNGIME EXPROPRIATA				35.423 mp	12.352 mp	210 ml			29.407.390,20	5.881.478,04	35.288.868,24

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM

ROMÂNIA
Jud. Cluj
CONSILIUL LOCAL
Mun. Cluj-Napoca

Anexa nr. 4 la Hotărârea nr. 829/2022,
cuprinde un număr de 3 pagini.