

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară, Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 761523/1 din 16.10.2024 al Primarului municipiului Cluj-1Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 761886/45/455 din 16.10.2024 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca”;

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (1) lit. a), alin. 2 pct. (2¹), alin. (3) lit. d⁴), art. 3, art. 4, art. 5 alin. (1), (3), (4) și (5), art. 8 alin. (1) și art. 9 alin. (5¹) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 1 alin. (2), (5), (6), art. 4 alin. (2) lit. b), c), d), e), f), g), alin. (7) și art. 5 alin. (1), (2) și (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului cu nr. 600/2023 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Hotărârea nr. 195/2024, prin care a fost aprobată Documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca”;

Văzând Procesul-verbal nr. 4765 din 26.09.2024, emis de O.C.P.I Cluj, prin care a fost recepționat Planul topografic pentru proiectul de utilitate publică „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” și realizarea operațiunilor prevăzute de Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând și avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” în suprafață de 22764 mp., conform documentației topografice întocmită de S.C. Stocad Proiect S.R.L., Persoana Juridică Autorizată A.N.C.P.I., ce se constituie în Anexa 1, care 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 prevăzut la art. 1, 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 către Gradinaru Nicolae, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere, în vederea realizării obiectivului de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca”, conform Anexei 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 6. Se aprobă alocarea, de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca, a sumei de 1.470.150,92 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 și virarea acesteia, în termen de 30 de zile, într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Cluj-Napoca, la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca”.

Art. 7. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și prin afișare pe pagina de internet a municipiului Cluj-Napoca.

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

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

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

Scopul documentatiei: emitere Hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca

BENEFICIAR: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

EXECUTANT: S.C. Stocad Proiect S.R.L., Persoana Juridică Autorizată A.N.C.P.I.





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

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1524 / 2024

Întocmit astăzi, **15/03/2024**, privind cererea **50722** din **08/03/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

2. Executant: BRUSTUR CORNELIA

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC întocmit în scopul "ELABORARE SF SI DTAC PENTRU CONSTRUIRE POD PESTE SOMESUL MIC PE STRADA FABRICII DE ZAHAR CLUJ-NAPOCA, RELOCARE REȚELE", solicitare conform Certificatului de Urbanism nr 975 / 03.05.2023.

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN DXF	08.03.2024	înscriș sub semnatura privata	SC MELNYTOPO SRL
PLAN TOPO	08.03.2024	înscriș sub semnatura privata	SC MELNYTOPO SRL
DOCUMENTATI	08.03.2024	înscriș sub semnatura privata	SC MELNYTOPO SRL
975	03.05.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
INVENTAR DE	08.03.2024	înscriș sub semnatura privata	SC MELNYTOPO SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1524 au fost recepționate 1 propuneri:

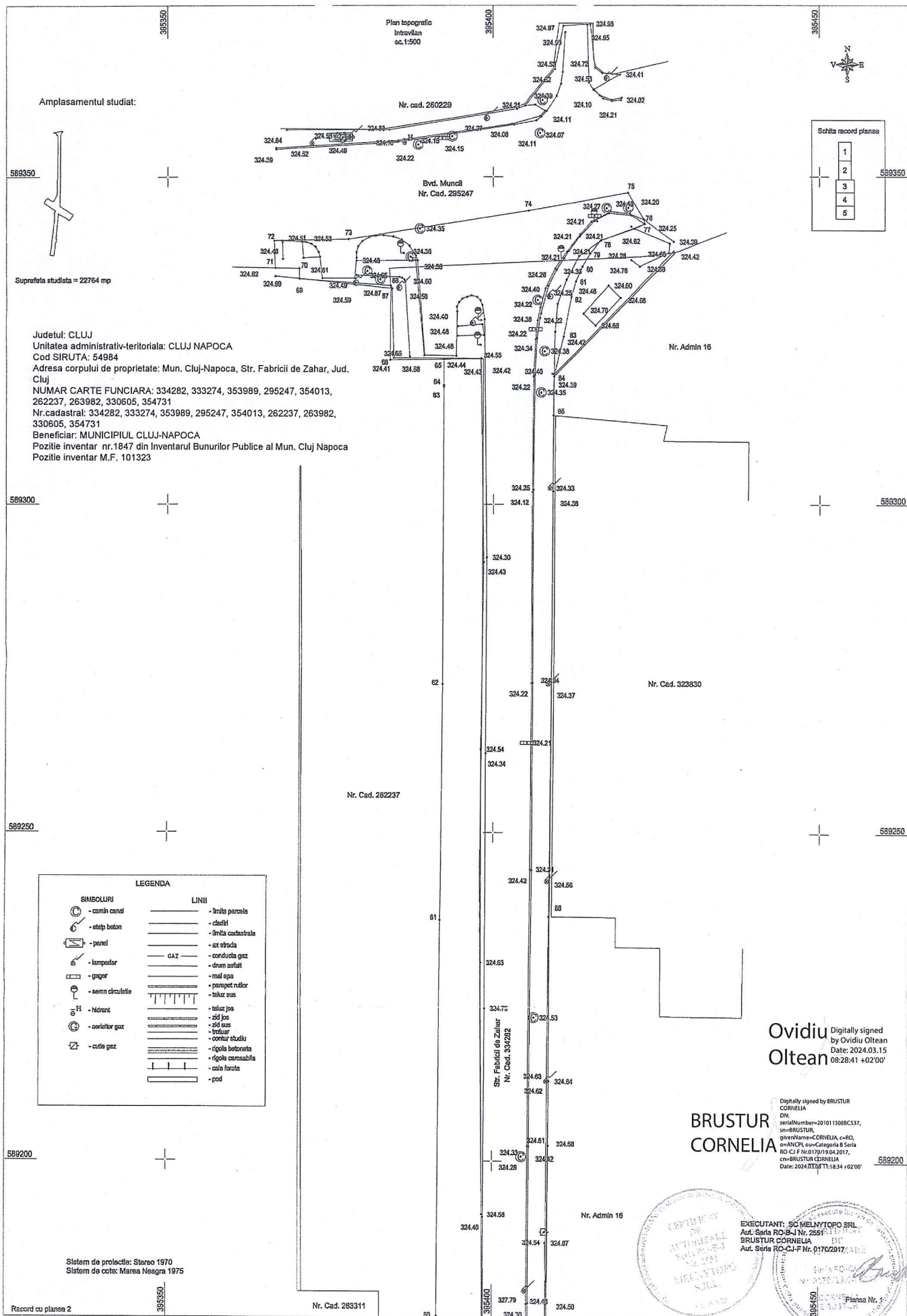
* În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 22764 mp, categoria de folosință drum, intravilan, UAT Cluj-Napoca, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente pentru recepția acestuia.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
262237	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 262237 din stratul permanent!
334282	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 334282 din stratul permanent!
330605	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 330605 din stratul permanent!
333274	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 333274 din stratul permanent!
354013	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 354013 din stratul permanent!
263982	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 263982 din stratul permanent!
353989	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 353989 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 354999 din stratul permanent!
354731	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 354731 din stratul permanent!
295247	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se suprapune cu terenul 295247 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 3861965: Imobilul TR-1243-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
OVIDIU OLTEAN

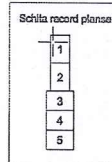


Record cu plansa 1

Judetul: CLUJ
Unitatea administrativ-teritoriala: CLUJ NAPOCA
Cod SIRUTA: 54984
Adresa corpului de proprietate: Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahar, Jud. Cluj
NUMAR CARTE FUNCARA: 334282, 333274, 353989, 295247, 354013, 262237, 263982, 330605, 354731
Nr.cadastral: 334282, 333274, 353989, 295247, 354013, 262237, 263982, 330605, 354731
Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Pozitie inventar nr.1847 din Inventarul Bunurilor Publice al Mun. Cluj Napoca
Pozitie inventar M.F. 101323

Nr. Cad. 263311

Plan topografic
Intravilan
sc.1:500



Amplasamentul studiat:

Suprafata studiata = 22784 mp

Nr. Cad. 263982

Nr. Cad. 342353

Nr. Cad. 342352

Nr. Cad. 316812

Nr. Cad. 285794

Nr. Cad. 316819

Nr. Cad. 345249

Nr. Admin 167

Str. Fabricii de Zahar
Nr. Cad. 334282

Nr. Admin 16

LEGENDA	
SIMBOLURI	LINII
	- limita parcal
	- cladir
	- limita cadastrala
	- ex strada
	- conducta gaz
	- drum asfalt
	- mal apa
	- parapet rutier
	- taluz aia
	- taluz jos
	- 250 jos
	- 250 sus
	- trotuar
	- curbur studi
	- rigole balustrata
	- rigole curbesita
	- cutie gaz
	- cutie forala
	- pod

Sistem de proiectie: Stereoo 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Digitally signed by Ovidiu Oltean
Date: 2024.03.15
08:29:02 +02'00'

BRUSTUR CORNELIA

Digitally signed by BRUSTUR CORNELIA
DN: cn=BRUSTUR, serialNumber=201011308BC537, givenName=CORNELIA, c=RO, ou=ANCP, ou=Categoria B Seria RO-CJ-F Nr.0170/19.04.2017, cn=BRUSTUR CORNELIA
Date: 2024.03.08 18:18:57 +02'00'

EXECUTANT: SC MELNYTOPO SRL
Aut. Seria RO-B-Nr. 2551
BRUSTUR CORNELIA
Aut. Seria RO-CJ-F Nr. 01702017



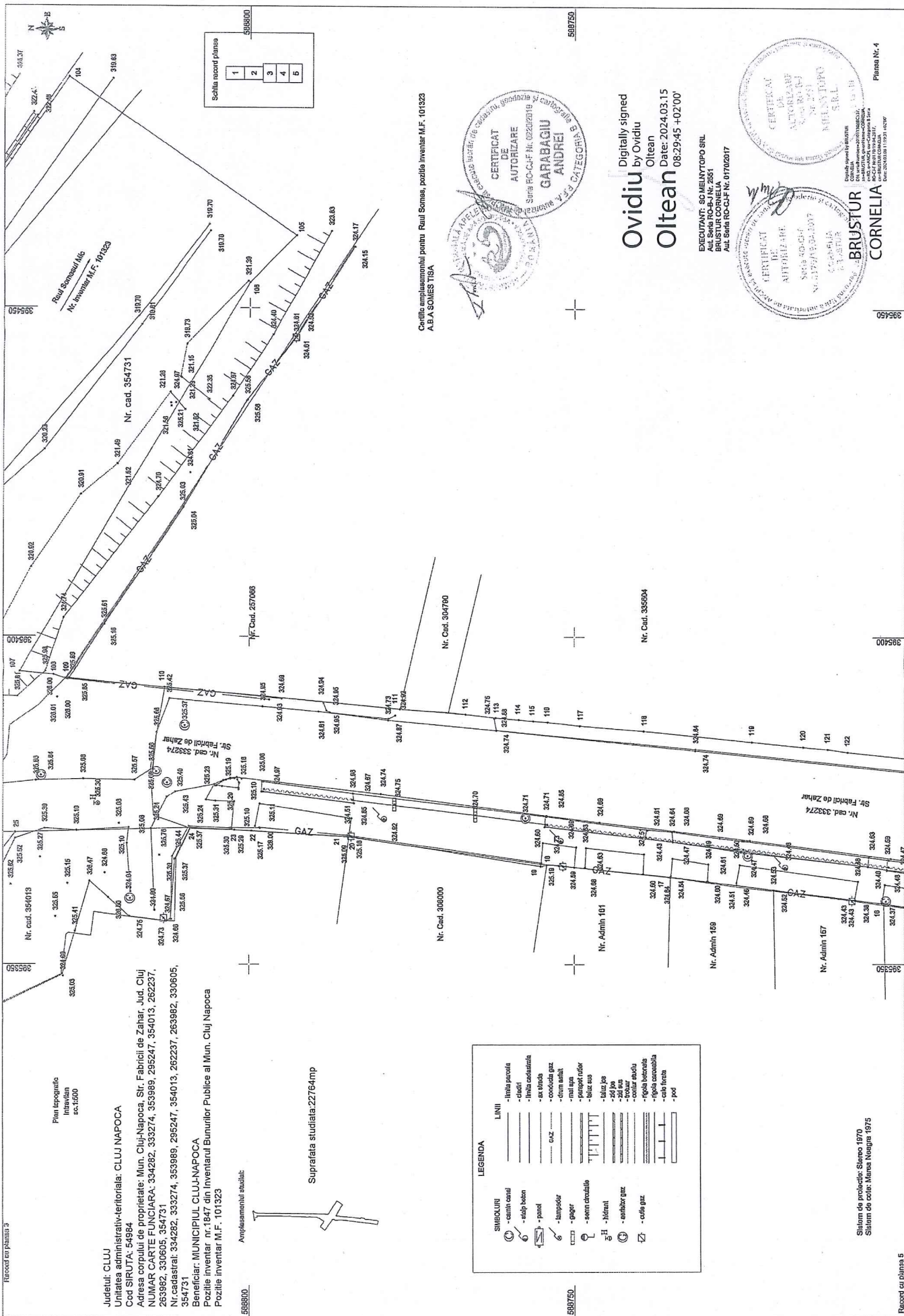
Record cu plansa 3

395350

395400

395450

589000



Record en planșă 3

Plan topografic
Intarziat
sc. 1:2000

Județul: CLUJ
Unitatea administrativ-teritorială: CLUJ-NAPOCA
Cod SIRUTA: 54984
Adresa corpului de proprietate: Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahar, Jud. Cluj
NUMAR CARTE FUNCARA: 334282, 333274, 353989, 295247, 354013, 262237,
263982, 330605, 354731
Nr. cadastral: 334282, 333274, 353989, 295247, 354013, 262237, 263982, 330605,
354731
Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Pozitie inventar nr. 1847 din Inventarul Bunurilor Publice al Mun. Cluj Napoca
Pozitie inventar M.F. 101323

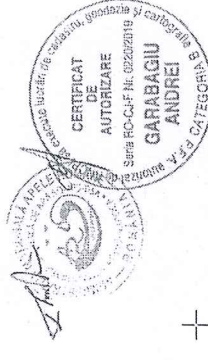
Amplasamentul studiat:

Suprafata studiata 22764mp

Record en planșă 5

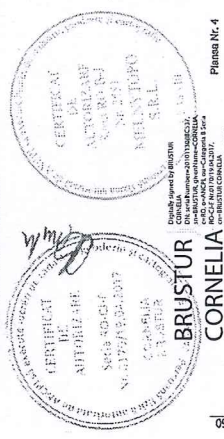
Stilom de proiect: Suneo 1970
Stilom de cot: Marea Neagra 1975

Record en planșă 5



Digitally signed
by Ovidiu
Oltean
Date: 2024.03.15
08:29:45 +02'00'

EXECUTANT: SC MELNYTOPO SRL
AUL SRII PO-6-JN: 2551
BRUSTUR CORNELIA
AUL SRII PO-6-JN: 01702017



**CENTRUL NAȚIONAL DE CARTOGRAFIE
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CLUJ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CLUJ-NAPOCA**

Nr. de înregistrare/...../20.....

CERERE PRIVIND SOLICITAREA AVIZULUI DE ÎNCEPERE*/RECEPȚIE A LUCRĂRII

Subsemnata SC MELNYTOPO SRL cu sediul în localitatea Cluj-Napoca str. Radu Stanca, nr. 10, CUI nr. 36309920, tel./fax ..0751798044..... e-mail: ...office@melnytopo.ro....., persoana juridică autorizată, posesoare a certificatului de autorizare categorie III seria RO-B-J nr. 2551 eliberat de ANCPI , la data 12.01.2023, solicit:

I. OBIECTUL CERERII :

- ☐ - emiterea avizului de începere a lucrării*);
☒ - recepția tehnică a lucrării de specialitate:

II.TIPUL LUCRĂRII:

PLAN TOPOGRAFIC întocmit în scopul "*ELABORARE SF SI DTAC PENTRU CONSTRUIRE POD PESTE SOMESUL MIC PE STRADA FABRICII DE ZAHAR CLUJ-NAPOCA, RELOCARE REȚELE*", solicitare conform Certificatului de Urbanism nr 975 / 03.05.2023.

III.EXECUTANT: SC MELNYTOPO SRL, autorizatie seria RO-B-J Nr. 2551, BRUSTUR CORNELIA autorizație seria RO-CJ-F NR.0170/2017

IV.BENEFICIAR: Municipiul Cluj-Napoca

IMOBILUL este identificat prin: UAT CLUJ NAPOCA

Adresă imobil							Nr. CF/
Localitate	Strada	Număr	Bloc	Scara	Etaj	Ap.	Nr. cad (IE)
CLUJ-NAPOCA	Fabricii de Zahar	-	-	-	-	-	262237/ 262237 263982 / 263982 295247/ 295247 330605/330605 333274/ 333274 334282/334282 353989/ 353989 354013/354013 354731/354731

Semnătura și ștampila

.....
(persoană autorizată)

**BRUSTUR
CORNELIA**

Digitally signed by BRUSTUR CORNELIA
DN: serialNumber=201011308BC537,
sn=BRUSTUR, givenName=CORNELIA,
c=RO, ou=ANCPI, ou=Categorie II Seria
RO-CJ-F Nr.0170/19.04.2017,
cn=BRUSTUR CORNELIA
Date: 2024.03.08 11:15:47 +02'00'

Serviciu achitat cu chitanța nr.	Data	Suma	Cod serviciu
-		0 LEI	112

Prin semnarea prezentei cereri mă oblig să respect dispozițiile Legii nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 și ale Regulamentului (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), în sensul nedivulgării informațiilor cu caracter personal despre care am luat cunoștință.

*) Se solicită numai pentru lucrările care se recepționează de Centrul Național de Cartografie

***)Se completează cu datele corespunzătoare responsabilului cu protecția datelor desemnat la nivelul fiecărui OCPI*

Notă:

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, instituție publică cu personalitate juridică aflată în subordinea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră: nume, prenume, serie și număr act de identitate, cod numeric personal, adresa poștală etc.

Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către operator în vederea îndeplinirii competențelor legale privind evidențele de cadastru și carte funciară și pot fi comunicate numai destinatarilor abilitați prin acte normative (Codul civil, Codul de procedură civilă,

Codul fiscal, alte legi speciale), inclusiv organelor de poliție, parchetelor, instanțelor sau altor autorități publice, în condițiile legii. În acest sens vă informăm și vă asigurăm că am luat măsuri tehnice și organizatorice adecvate pentru protejarea datelor dumneavoastră.

În exercitarea drepturilor dumneavoastră prevăzute de Regulamentul nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, dar și pentru orice alte informații suplimentare legate de protecția datelor cu caracter personal vă puteți adresa responsabilului cu protecția datelor, la adresa rpdcj@ancpi.ro*, formulând o cerere scrisă, datată și semnată sau la telefon: 0264 554 165 **).

**BRUSTUR
CORNELIA
A**

Digitally signed by BRUSTUR
CORNELIA
DN:
serialNumber=201011308BC537,
sn=BRUSTUR,
givenName=CORNELIA, c=RO,
o=ANCPI, ou=Categoria B Seria
RO-CJ-F Nr.0170/19.04.2017,
cn=BRUSTUR CORNELIA
Date: 2024.03.08 11:15:58 +02'00'

MINISTERUL ECONOMIEI SI FINANTELOR

PERITAJ DE INREGISTRARE FISCALA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 CLUJ-NAPOCA Județ: CLUJ
 OTILOR nr. 1-3
 Autoritatea de ELABORARE: 66/1991 TAN Nr. înreg: 91/000000052

Codul dvs. de înregistrare fiscală este: 4305557
 Emitent - Director General
 Data emiterii: 15-07-1993

BRUSTUR
 CORNELIA

Digitally signed by BRUSTUR CORNELIA
 DN: serialNumber=2f1011308BC337,
 sn=BRUSTUR, givenName=CORNELIA,
 c=RO, o=ANCPI, ou=Categoria B Seria
 RO-CJ-F Nr.0170/19.04.2017,
 cn=BRUSTUR CORNELIA
 Date: 2024.03.08 11:16:07 +0200

Anexa nr. 9 la regulament

SC MELNYTOPO SRL; Sediul: loc. Cluj-Napoca, Str. Radu Stanca, nr. 10, Jud. Cluj

Contact: tel: 0751798044; E-mail: masuratori@melnytopo.ro

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului /zona în care se desfășoară lucrarea:** Imobilul studiat se afla în Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahar, jud. Cluj.
2. **Tipul lucrării:** Receptie tehnica.
3. **Suprafața planului supus receptiei:** Suprafața pe care se execută lucrarea este 22764 mp. Calculul suprafeței s-a realizat prin metoda analitică.
4. **Scurtă prezentare a scopului întocmirii lucrării și/sau a situației tehnice și juridice / istoricului:** Lucrarea se executa in vederea realizarii **PLAN TOPOGRAFIC** intocmit in scopul **“ELABORARE SF SI DTAC PENTRU CONSTRUIRE POD PESTE SOMESUL MIC PE STRADA FABRICII DE ZAHAR CLUJ-NAPOCA, RELOCARE RETELE”**, solicitare conform certificatului de urbanism nr 975 / 03.05.2023.

Terenul se afla în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahar, Jud. Cluj, inscrisa in CF 334282 proprietar Municipiul Cluj-Napoca; CF 333274 proprietar Municipiul Cluj-Napoca; CF 353989 proprietar Municipiul Cluj-Napoca; CF 295247 proprietar Municipiul Cluj-Napoca; CF 354013 proprietar Municipiul Cluj-Napoca; CF 262237 proprietar SC CONSIETA SRL; CF 263982 proprietar SC EST COMPLANY ROMIMPEX SRL; CF 330605 proprietar HORNBACH CENTRALA SRL, CF 354731 proprietar Statul Roman, in administrarea: Administratia Nationala Apele Romane – ABA Somes Tisa; Poz Inventar M.F. 101323 din Inventarul A.B.A. Somes Tisa.

5. **Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, descrierea construcției, etc:**

Operatiuni in faza de documentare a lucrarii

- studierea documentelor puse la dispozitie de catre solicitant si stabilirea actelor necesare pentru intocmirea documentatiei cadastrale
- consultarea arhivei OCPI Cluj /BCPI Cluj-Napoca in scopul verificarii situatiei imobilului si a vecinatatilor acestuia
- stabilirea datei de efectuare a lucrarilor in teren

Localizarea si identificarea imobilului

Terenul se afla în Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahar, jud. Cluj, avand ca vecinatati urmatoarele imobile:

La N: Bulevardul Muncii;

La S: Str. Fabricii de Zahar;

La E: Nr. Cad: 323830 342353, 342352, 316612, 316619, 345249, 275832, 250876, Raul Somesul Mic, nr. cad. 257066. 304790, 335604, 344531, 330605,Nr. Admin: 124, 16;

**BRUSTUR
CORNELIA**

Digitally signed by BRUSTUR CORNELIA
DN: serialNumber=201011308BC337,
jn=BRUSTUR, givenName=CORNELIA,
c=RO, ou=ATCPI, ou=Category B Serie
RO-C.F. Nr.0170/19.04.2017,
cn=BRUSTUR CORNELIA
Date: 2024.03.08 11:16:18 +0200

La V: Nr. Cad. 250561, 293692, 259479, 308000, 307996, 342121, 351472, 285794, 263982, 262237, 262237; Nr. Admin: 167, 161, 159, 157, 153, 147, 145, 143, 141, 139, 137.

6. Operatiuni de specialitate realizate:

Masuratorile si prelucrarea lor s-au facut în conf. Cu Regulamentul 600/2023 privind regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara. La intocmirea planului s-a tinut cont de Atlasul de semne conventionale in vigoare. Redactarea planului s-a facut prin coordonate rectangulare folosindu-se metode soft, iar planul a fost redactat la imprimanta. Raportarea punctelor s-a realizat cu programul TOPOLT , la reprezentarea reliefului s-a folosit metoda planului cotate. Calculul punctelor si al suprafetei s-a efectuat pe calculator prin metoda analitica.

Metodele si aparatura folosite la masuratori:

Pentru executarea lucrarii s-au folosit aparatele de masurare GPS Unistrong G10 aplicand metoda RTK cinnematic, prin care s-au determinat punctele de detaliu. Precizia orizontala obtinuta la determinarea punctelor este de $\pm 3\text{cm}$ pe punct. Precizia verticala este de $\pm 2\text{cm}$.

Beneficiarul lucrarii: Municipiul Cluj Napoca

Data întocmirii : MARTIE 2024

Semnătura și ștampila

SC MELNYTOPO SRL
Aut. Seria RO-B-J-2551
BRUSTUR CORNELIA
AUT SERIE RO-CJ-F NR.0170

BRUSTUR
CORNELIA

Digitally signed by BRUSTUR CORNELIA
DN: serialNumber=201011308C537,
sn=BRUSTUR, givenName=CORNELIA,
c=RO, ou=ANCFI, ou=Category B Seria
RO-CJ-F Nr.0170/19-04-2017,
cn=BRUSTUR CORNELIA
Date: 2024.03.08 11:16:27 +0200



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262237 Cluj-Napoca

Nr. cerere	172182
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174638738



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 117454
Nr. cadastral vechi: 16234/6/4, 16235/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul B-Dul Muncii, Nr. 14/A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	262237	4.659	(observatiile sunt pe linia urmatoare)
Teren imprejmuit; Cladire avand destinatia de hala si birouri cu P+M+3E, cu fundatii continue din beton si zidarie, acoperis tip terasa Parter: - 1 hala prelucrari, 1 sala cu standuri, 2 post trafo, 1 centrala termica, 2 case scara, 1 ascensor, 1 grup sanitar, 6 holuri, 1 magazie, 1 incapere pt hidrofor, 1 incapere polizoare, 1 atelier sudura, 1 stand incercare, 1 incapere pt tratamente termice, 1 cabina portar, 1 birou, su=964,4 mp Mezanin: - 2 case scara, 2 sali protocol, 2 grup sanitar, 2 holuri, 1 birou, 1 vestiar, 1 magazie, cu su=346,79 mp Etaj I: - 2 case scara, 3 incaperi pt centrala telefonica, 1 vopsitorie, 8 ateliere, 1 incapere pt arhiva, 2 grup sanitar, 3 holuri, 3 magazii, 1 birou, cu su=1042,43 mp Etaj II: - 2 case scara, 3 ateliere de proiectare, atel automatizari, 3 grup sanitar, 10 birouri, 3 holuri, 2 laboratoare, 1 magazie, cu su=1042,11 mp Etaj III: - 2 case scara, 5 ateliere proiectare, 2 grup sanitar, 1 incapere pt bufet, 6 birouri, 3 holuri, 1 magazie, cu su=1031,38 mp			

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	262237-C1	Loc. Cluj-Napoca, Bdul B-Dul Muncii, Nr. 14/A, Jud. Cluj	S. construita la sol: 1053 mp; Cladire avand destinatia de hala si birouri cu P+M+3E, cu fundatii continue din beton si zidarie, acoperis tip terasa Parter: - 1 hala prelucrari, 1 sala cu standuri, 2 post trafo, 1 centrala termica, 2 case scara, 1 ascensor, 1 grup sanitar, 6 holuri, 1 magazie, 1 incapere pt hidrofor, 1 incapere polizoare, 1 atelier sudura, 1 stand incercare, 1 incapere pt tratamente termice, 1 cabina portar, 1 birou, su=964,4 mp Mezanin: - 2 case scara, 2 sali protocol, 2 grup sanitar, 2 holuri, 1 birou, 1 vestiar, 1 magazie, cu su=346,79 mp Etaj I: - 2 case scara, 3 incaperi pt centrala telefonica, 1 vopsitorie, 8 ateliere, 1 incapere pt arhiva, 2 grup sanitar, 3 holuri, 3 magazii, 1 birou, cu su=1042,43 mp Etaj II: - 2 case scara, 3 ateliere de proiectare, atel automatizari, 3 grup sanitar, 10 birouri, 3 holuri, 2 laboratoare, 1 magazie, cu su=1042,11 mp Etaj III: - 2 case scara, 5 ateliere proiectare, 2 grup sanitar, 1 incapere pt bufet, 6 birouri, 3 holuri, 1 magazie, cu su=1031,38 mp
A1.2	262237-C2	Loc. Cluj-Napoca, Bdul B-Dul Muncii, Nr. 14/A, Jud. Cluj	S. construita la sol: 35 mp; Atelier debitare - cladire pe fundatii de beton, pereti din zidarie, acoperis tip terasa, compusa din: 1 atelier, cu su=32,86 mp Curte, platforme depozit si spatii verzi

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60897 / 14/08/2007		
Act nr. proiect de divizare, protocol de predare-primire, a încheierii 16173, din 31/05/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept DIVIZARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC CONSIETA SRL CLUJ-NAPOCA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 117454)	A1, A1.1, A1.2
10199 / 02/04/2008		
Act nr. 0;		

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

Pagina 1 din 6

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B2	notarea interdicției de înstrăinare și grevare cu sarcini 1) NAPOCAMIN S.R.L. , CIF:15088320 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 117454)</i>	A1, A1.1, A1.2
54271 / 08/05/2008		
Act nr. 0;		
B3	notarea interdicției de înstrăinare și grevare cu sarcini 1) NAPOCAMIN S.R.L. , CIF:15088320 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 117454)</i>	A1, A1.1, A1.2
137552 / 29/12/2009		
Act Notarial nr. 3738, din 29/12/2009 emis de BNP Buta Mariana;		
B4	Se notează interdicție de înstrăinare , grevare , închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare , restructurare și amenajare 1) NAPOCAMIN S.R.L. , CIF:15088320	A1, A1.1, A1.2
72963 / 20/04/2016		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA 468/2016, DOS. 1642/1285/2015, din 23/02/2016 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
B5	În baza sentinței civile cu nr. 468/2016, dosar nr. 1642/1285/2015, din 23.02.2016, emisă de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ se notează deschiderea procedurii de insolvență împotriva debitoarei SC CONSIETA SRL.	A1, A1.1, A1.2
134225 / 22/06/2023		
Act Notarial nr. ANTECONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR 5643, din 04/12/2014 emis de NP POPA IONUT FLORIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FR NR, din 04/08/2023 emis de SFERLE& CIOCIAN SCA ;		
B7	Se notează clauza de inalienabilitate prevăzută de art 627 alin 4 Cod civil	A1, A1.1, A1.2 / B.8, B.9

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
40199 / 02/04/2008		
Act nr. 173, din 01/04/2008;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1870000 RON+ dobanzile aferente si alte costuri si comisioane , cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate si cheltuieli de judecata inclusiv cele de executare silita 1) NAPOCAMIN S.R.L. , CIF:15088320 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 117454)</i>	A1, A1.1, A1.2
54271 / 08/05/2008		
Act nr. 789, din 07/05/2008;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1400000 RONprecum și a dobanzilor si spezelor aferente, alte costuri, comisioane, cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor , cheltuieli de judecata si executare silita 1) NAPOCAMIN S.R.L. , CIF:15088320 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 117454)</i>	A1, A1.1, A1.2
137552 / 29/12/2009		
Act Notarial nr. 3738, din 29/12/2009 emis de BNP Buta Mariana;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5200000 RONplus dobânzile aferente și alte costuri și comisioane, precum și cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată , inclusiv cele legate de executarea silită 1) NAPOCAMIN S.R.L. , CIF:15088320	A1, A1.1, A1.2
4725 / 14/01/2015		
Act Notarial nr. 67, din 08/01/2015 emis de POPA IONUT FLORIN;		
C11	În baza contractului de cesiune de creanță autentificat cu nr. 67/08.01.2015 de notar public Popa Ionuț Florin se modifică creditorul sub C1, C2 și C3, respectiv sub B2, B 3 și B 4 din BCR SA - în NAPOCAMIN S.R.L.	A1, A1.1, A1.2
39690 / 23/02/2023		Plangere impotriva incheierii nr. 39690/23.02.2023 inregistrata de VARGA OLIMPIU-BARTOLOMEU la data de 11.06.2024

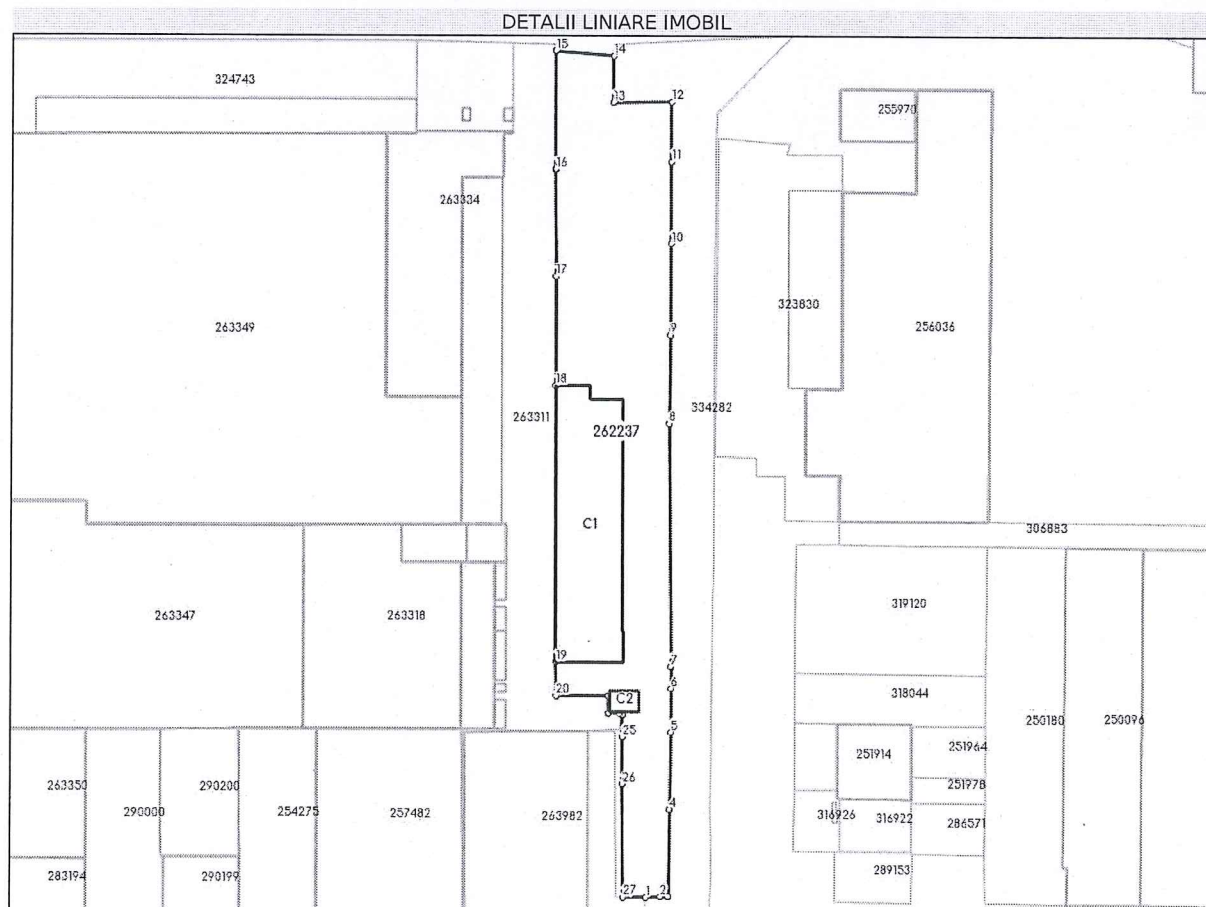
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. ANTECONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR.5643, din 04/12/2014 emis de POPA IONUȚ FLORIN;		
C18	se notează respingerea cererii de reexaminare cu numărul de mai sus, a încheierii de carte funciară numărul 7985 din 16.01.2023, având ca obiect înscrierea ipotecii legale	A1, A1.1, A1.2
164485 / 08/08/2024		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU ASUPRA BUN URILOR IMOBILE NR 616799/494, din 01/08/2024 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, SERV URMARIRE CREANTE BUGET LOCAL; Act Administrativ nr. DOS DE EXECUTARE SILITA 303556/494, din 06/11/2023 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. TITLU EXECUTORIU NR 303556/494, din 06/11/2023 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;		
C19	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:68579 LEI-	A1.1
	1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:4305857	

15

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
262237	4.659	Cladire avand destinatia de hala si birouri cu P+M+3E, cu fundatii continue din beton si zidarie, acoperis tip terasa Parter: - 1 hala prelucrari, 1 sala cu standuri, 2 post trafo, 1 centrala termica, 2 case scara, 1 ascensor, 1 grup sanitar, 6 holuri, 1 magazie, 1 incapere pt hidrofor, 1 incapere polizoare, 1 atelier sudura, 1 stand incercare, 1 incapere pt tratamente termice, 1 cabina portar, 1 birou, su=964,4 mp Mezanin: - 2 case scara, 2 sali protocol, 2 grup sanitar, 2 holuri, 1 birou, 1 vestiar, 1 magazie, cu su=346,79 mp Etaj I: - 2 case scara, 3 incaperi pt centrala telefonica, 1 vopsitorie, 8 ateliere, 1 incapere pt arhiva, 2 grup sanitar, 3 holuri, 3 magazine, 1 birou, cu su=1042,43 mp Etaj II: - 2 case scara, 3 ateliere de proiectare, atel automatizari, 3 grup sanitar, 10 birouri, 3 holuri, 2 laboratoare, 1 magazie, cu su=1042,11 mp Etaj III: - 2 case scara, 5 ateliere proiectare, 2 grup sanitar, 1 incapere pt bufet, 6 birouri, 3 holuri, 1 magazie, cu su=1031,38 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4.659	-	-	16234/6/4, 16235/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	262237-C1	construcții administrative si social culturale	1.053	Cu acte	S. construita la sol:1053 mp; Cladire avand destinatia de hala si birouri cu P+M+3E, cu fundatii continue din beton si zidarie, acoperis tip terasa Parter: - 1 hala prelucrari, 1 sala cu standuri, 2 post trafo, 1 centrala termica, 2 case scara, 1 ascensor, 1 grup sanitar, 6 holuri, 1 magazie, 1 incapere pt hidrofor, 1 incapere polizoare, 1 atelier sudura, 1 stand incercare, 1 incapere pt tratamente termice, 1 cabina portar, 1 birou, su=964,4 mp Mezanin: - 2 case scara, 2 sali protocol, 2 grup sanitar, 2 holuri, 1 birou, 1 vestiar, 1 magazie, cu su=346,79 mp Etaj I: - 2 case scara, 3 incaperi pt centrala telefonica, 1 vopsitorie, 8 ateliere, 1 incapere pt arhiva, 2 grup sanitar, 3 holuri, 3 magazine, 1 birou, cu su=1042,43 mp Etaj II: - 2 case scara, 3 ateliere de proiectare, atel automatizari, 3 grup sanitar, 10 birouri, 3 holuri, 2 laboratoare, 1 magazie, cu su=1042,11 mp Etaj III: - 2 case scara, 5 ateliere proiectare, 2 grup sanitar, 1 incapere pt bufet, 6 birouri, 3 holuri, 1 magazie, cu su=1031,38 mp
A1.2	262237-C2	construcții industriale si edilitare	Din acte: 33 Masurata: 35	Cu acte	S. construita la sol:35 mp; Atelier debitare - cladire pe fundatii de beton, pereti din zidarie, acoperis tip terasa, compusa din: 1 atelier, cu su=32,86 mp Curte, platforme depozit si spatii verzi

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.387
3	4	20.885
5	6	10.383
7	8	58.078
9	10	21.89
11	12	14.291
13	14	11.119
15	16	28.356
17	18	26.053
19	20	8.013
21	22	4.103
23	24	0.843
25	26	11.23
27	1	5.605

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	1.895
4	5	18.467
6	7	5.238
8	9	21.216
10	11	19.582
12	13	14.123
14	15	14.086
16	17	25.634
18	19	66.181
20	21	12.712
22	23	2.716
24	25	5.176
26	27	27.131

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 10:20



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 330605 Cluj-Napoca

Nr. cerere	172737
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174653920



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	330605	113	Imobilul este partial împrejmuit cu gard de beton. Teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106635 / 13/06/2018		
Act Notarial nr. 2463, din 13/06/2018 emis de Ciugudean GEORGE- MAXIMILIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 330605 a imobilului cu numarul cadastral 330605/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 329703 inscris in cartea funciara 329703;	A1
Act Notarial nr. 1796, din 03/05/2018 emis de Ciugudean GEORGE- MAXIMILIAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) HORNBACK CENTRALA SRL, CIF:17777320 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 329703/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 80648 din 07/05/2018;	A1
237376 / 14/11/2023		
Act Notarial nr. 3701, din 10/11/2023 emis de STOICA SEBASTIAN-EDUARD; Act Administrativ nr. 14, din 23/11/2023 emis de UNICREDIT BANK; Act Administrativ nr. 3885, din 14/11/2023 emis de STOICA SEBASTIAN-EDUARD; Act Administrativ nr. 30204667, din 14/11/2023 emis de HORNBACK SRL; Act Administrativ nr. 01, din 23/11/2023 emis de LIBRA BANK;		
B5	Se noteaza interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, demolare, alipire, dezmembrare, construlare, amenajare si restructurare 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
237376 / 14/11/2023		
Act Notarial nr. 3701, din 10/11/2023 emis de STOICA SEBASTIAN-EDUARD; Act Administrativ nr. 14, din 23/11/2023 emis de UNICREDIT BANK; Act Administrativ nr. 30204667, din 14/11/2023 emis de HORNBACK SRL; Act Administrativ nr. 3885, din 14/11/2023 emis de STOICA SEBASTIAN-EDUARD; Act Administrativ nr. 01, din 23/11/2023 emis de LIBRA BANK;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:145000000 RON și celelalte obligații aferente creditului 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1
C3	Se noteaza ipoteca mobiliara asupra tuturor chiriilor sau arenzilor prezente si viitoare produse de imobil , precum si asupra indemnizatiilor platite in temeiul contractelor de garantare/ asigurare cu privire la plata acestor chirii sau arenzi. 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1

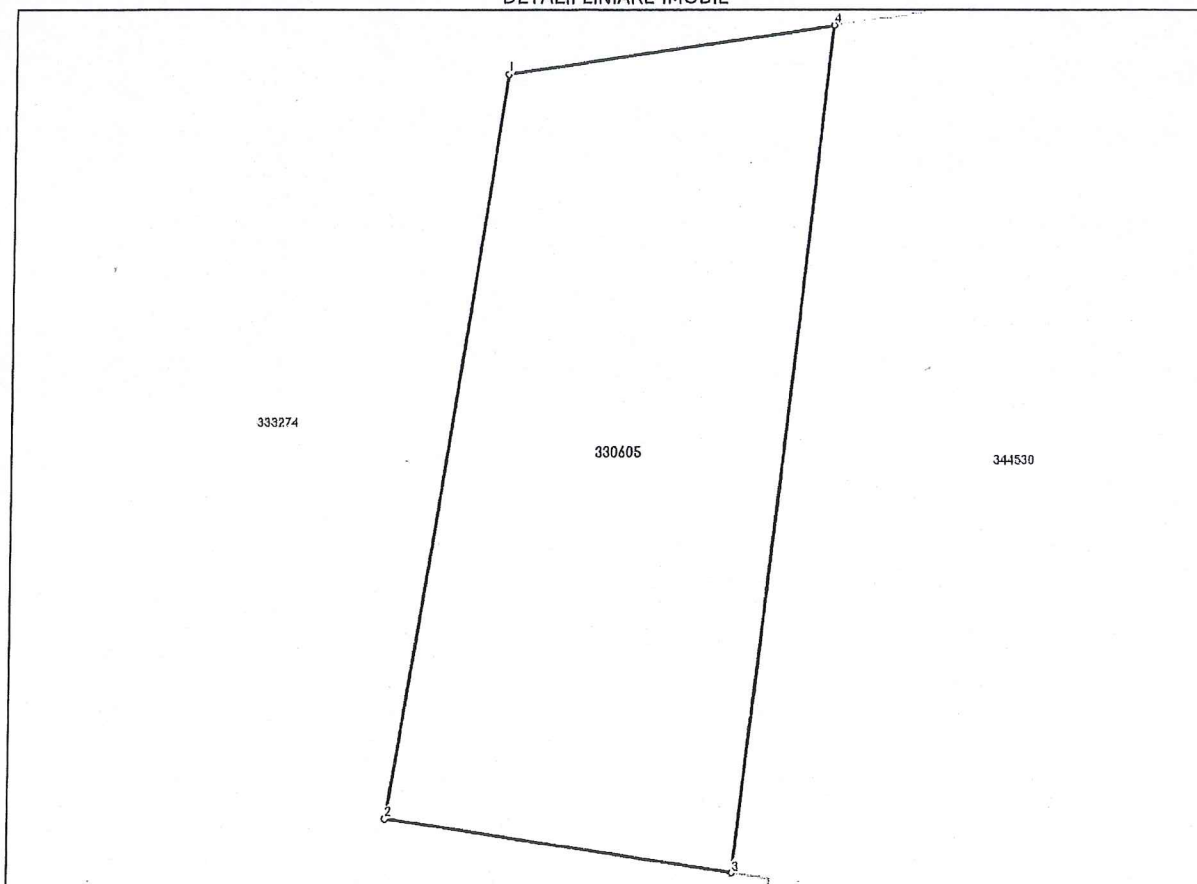
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
330605	113	Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de beton. Teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	113	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.306

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	7.305
3	4	17.321
4	1	6.833

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 13:23

Angela DOBRAI
Consilier



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 263982 Cluj-Napoca

Nr. cerere	172738
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174654762



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:131517
Nr. topografic:16234/5/8/2,16234/6/3/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str B-DUL MUNCII, Nr. 14, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	263982	4.309	Imobil împrejmuit cu gard de beton si limita cu constructia pe laturile de N si V, cu gard de beton pe latura de S, avand 27 de locuri de parcare exterioare.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	263982-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str B-DUL MUNCII, Nr. 14, Jud. Cluj	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:2971 mp; S. construita desfasurata:7030 mp; Imobil mixt cu 15 unitati individuale (12 spatii birouri, un spatiu administrativ/ productie, un spatiu alimentatie publica si un garaj cu 10 locuri de parcare) avand regim de inaltime P+2E, suprafata construita la sol de 2971mp, suprafata construita desfasurata de 7030mp, restructurat intre anii 2020-2023.
A1.2	263982-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str B-DUL MUNCII, Nr. 14, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Anexe - cabina poarta (34)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13459 / 01/09/1998		
Act nr. 6409/28.08.1998, 6410/28.08.1998 emis de NOTAR MARIANA LUPEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA COMERCIALĂ EST COMPANY ROMIMPEX SRL, SEDIUL ÎN CLUJ OBSERVATII: (provenita din conversia CF 131517)	A1, A1.1, A1.2
B2	Intabulare, drept de SERVITUDEdrept de servitute în favoarea imobilului de sub A.1, asupra unei porțiuni hașurate pe plan - Depozit ambalaje (55) - din imobilul cu nr top. 16234/5/8/1 și 16234/6/3/1 din cf 113340. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 131517)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 263982 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
263982	4.309	Imobil împrejmuit cu gard de beton și limita cu construcția pe laturile de N și V, cu gard de beton pe latura de S, având 27 de locuri de parcare exterioare.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.309	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	263982-C1	construcții administrative și social culturale	2.971	Cu acte	S. construită la sol: 2971 mp; S. construită desfasurată: 7030 mp; Imobil mixt cu 15 unități individuale (12 spații birouri, un spațiu administrativ/ producție, un spațiu alimentație publică și un garaj cu 10 locuri de parcare) având regim de înălțime P+2E, suprafața construită la sol de 2971 mp, suprafața construită desfasurată de 7030 mp, restructurat între anii 2020-2023.
A1.2	263982-C2	construcții anexa	6	Cu acte	S. construită la sol: 6 mp; S. construită desfasurată: 6 mp; Anexe - cabina poartă (34)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	2.312
2	3	6.166
3	4	33.268
4	5	2.56
5	6	2.613
6	7	5.653
7	8	17.587
8	9	7.32
9	10	39.491
10	11	6.634
11	12	29.769
12	13	96.458
13	14	12.272
14	1	40.822

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 13:23

Magdalena DOBRAI
Consilier



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 295247 Cluj-Napoca

Nr. cerere	172190
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174638914



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul MUNCII, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	295247	57.431	(observatiile sunt pe linia urmatoare)
Teren neimprejmuit; LOT 1 - DRUM IN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT, IN SUPRAFATA DE 57431 mp , RAMAS IN PROPRIETATE. PROVINCE DIN C.F. NR. 295247. -SITUATIA PENTRU RESTUL LOTURILOR ESTE DUPA CUM URMEAZA: LOT 2 - DRUM IN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT, IN SUPRAFATA DE 1561 mp. IMOBILUL ESTE SUPUS TRANSFERULUI DREPTULUI DE ADMINISTRARE CONFORM: L. 255/2010, H.G. nr. 1327 din 28.12.2023, Lista cu imobilele proprietate publica UAT Cluj-Napoca, POZ:71. PROVINCE DIN C.F. NR. 295247. LOT 3 - DRUM IN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT, IN SUPRAFATA DE 43956 mp , RAMAS IN PROPRIETATE. PROVINCE DIN C.F. NR. 295247.			

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
112056 / 17/10/2012		
Act Administrativ nr. 470, din 20/12/2011 emis de Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca (Hotărâre privind însușirea documentației tehnice de înscriere în cartea funciară a imobilului B-dul Muncii și actualizarea poziției nr 1230 din Anexa 4 la Hotărârea nr 532/2009, Hotărâre nr. 133/14-03-2005 emisă de Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca ; Hotărâre nr. 532/15-12-2009 emisă de Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca; act administrativ nr. 318248/15-10-2012 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA, documentație tehnică avizată cu nr 112056/17.10.2012 OCPI Cluj-Napoca);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA , în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:4305857		

C. Partea III. SARCINI .

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

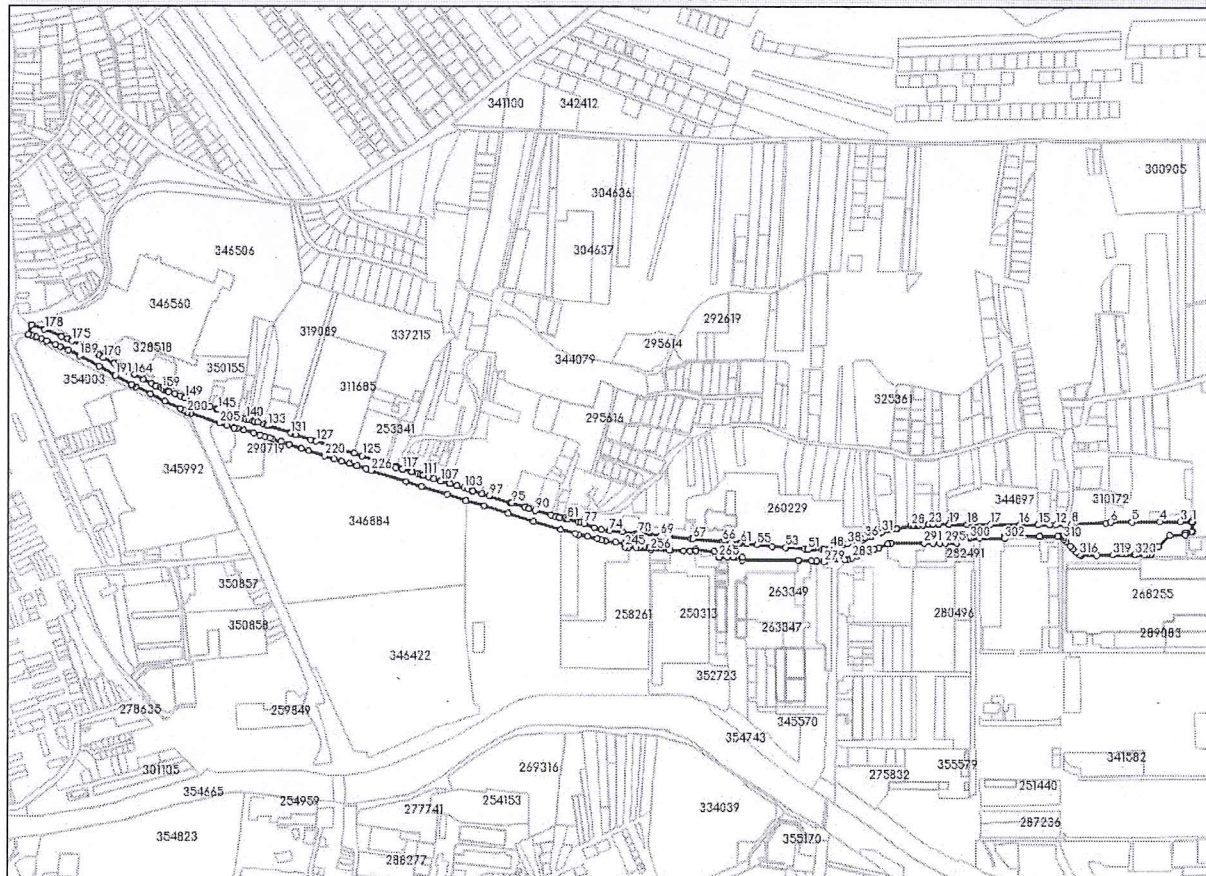
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
295247	57.431	LOT 1 - DRUM IN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT, IN SUPRAFATA DE 57431 mp , RAMAS IN PROPRIETATE. PROVINE DIN C.F. NR. 295247. -SITUATIA PENTRU RESTUL LOTURILOR ESTE DUPA CUM URMEAZA: LOT 2 - DRUM IN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT, IN SUPRAFATA DE 1561 mp. IMOBILUL ESTE SUPUS TRANSFERULUI DREPTULUI DE ADMINISTRARE CONFORM: L. 255/2010, H.G. nr. 1327 din 28.12.2023, Lista cu imobilele proprietate publica UAT Cluj-Napoca, POZ:71. PROVINE DIN C.F. NR. 295247. LOT 3 - DRUM IN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT, IN SUPRAFATA DE 43956 mp , RAMAS IN PROPRIETATE. PROVINE DIN C.F. NR. 295247.

* Suprafata este determinată in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	57.431	-	-	-	nr topografic 929, 16829, 16236, 16830/1/2, 19798/1/2, 16232/2, 16234/2/1/2, 16234/3/2, 16234/4/2, 16555/3/1/2, 16527/2, 16524/2, 16523/2, 16522/2, 16521/2, 16516/1/1/2, 16515/2, 16513/1/2, 16512/1/2, 16511/2, 16510/2, 16509/2, 16507/2, 16506/1/2, 16505/1/2, 16504/1/2, 16503/1/2, 16501/1/2, 16500/1/2, 16499/1/2, 16498/1/2, 16495/1/2, 16494/2, 16493/1/2, 16490/2, 16489/1/1, 16488/1/1/2, 16487/1/1/2, 16732/2, 16733/1/1/2, 16734/1/2, 16736/2, 16737/2, 16818/2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.612	2	3	20.02	3	4	39.055
4	5	50.897	5	6	39.025	6	7	9.646
7	8	63.343	8	9	1.245	9	10	13.965
10	11	0.238	11	12	15.8	12	13	11.504
13	14	0.164	14	15	21.052	15	16	35.534
16	17	56.072	17	18	44.945	18	19	34.66
19	20	19.105	20	21	1.107	21	22	10.883
22	23	6.549	23	24	11.141	24	25	7.293
25	26	2.374	26	27	7.611	27	28	5.309
28	29	27.784	29	30	0.223	30	31	28.55
31	32	3.579	32	33	10.043	33	34	7.459
34	35	1.974	35	36	11.081	36	37	4.599
37	38	30.399	38	39	8.317	39	40	1.426
40	41	1.587	41	42	1.369	42	43	5.435
43	44	5.235	44	45	7.102	45	46	6.803
46	47	1.191	47	48	9.53	48	49	10.934
49	50	2.812	50	51	26.676	51	52	5.324
52	53	36.403	53	54	26.055	54	55	29.257
55	56	19.404	56	57	1.412	57	58	2.495
58	59	6.059	59	60	1.125	60	61	1.431
61	62	18.97	62	63	1.523	63	64	1.74
64	65	10.85	65	66	4.252	66	67	56.125
67	68	3.471	68	69	59.099	69	70	41.537
70	71	2.866	71	72	3.64	72	73	25.35
73	74	24.439	74	75	15.948	75	76	13.431
76	77	20.949	77	78	7.082	78	79	0.688
79	80	4.14	80	81	20.561	81	82	4.475
82	83	2.54	83	84	11.713	84	85	0.512
85	86	0.462	86	87	6.144	87	88	0.402
88	89	9.764	89	90	29.184	90	91	12.818
91	92	0.234	92	93	8.273	93	94	0.177
94	95	24.819	95	96	2.504	96	97	42.113
97	98	14.596	98	99	17.252	99	100	0.913
100	101	0.277	101	102	8.763	102	103	7.267
103	104	14.495	104	105	15.202	105	106	0.047
106	107	16.001	107	108	0.1	108	109	14.36
109	110	10.013	110	111	10.03	111	112	0.066
112	113	4.398	113	114	5.627	114	115	12.357
115	116	0.075	116	117	17.745	117	118	0.901
118	119	12.486	119	120	1.635	120	121	0.082
121	122	17.15	122	123	0.159	123	124	4.001
124	125	46.095	125	126	15.882	126	127	75.38
127	128	10.754	128	129	30.605	129	130	0.139
130	131	9.856	131	132	0.033	132	133	46.0
133	134	2.242	134	135	5.138	135	136	12.442
136	137	6.354	137	138	4.135	138	139	6.603
139	140	6.175	140	141	7.005	141	142	10.281
142	143	0.094	143	144	18.095	144	145	20.903
145	146	3.232	146	147	12.697	147	148	5.712
148	149	43.978	149	150	0.002	150	151	9.548
151	152	11.909	152	153	11.925	153	154	0.041
154	155	1.355	155	156	3.0	156	157	5.356

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
157	158	0.509	158	159	3.481	159	160	3.985
160	161	9.175	161	162	8.751	162	163	16.001
163	164	20.02	164	165	13.398	165	166	18.597
166	167	5.605	167	168	4.83	168	169	0.757
169	170	23.291	170	171	8.702	171	172	0.004
172	173	10.518	173	174	21.37	174	175	25.006
175	176	9.842	176	177	10.955	177	178	33.701
178	179	25.212	179	180	0.14	180	181	18.906
181	182	4.992	182	183	10.067	183	184	10.026
184	185	9.937	185	186	17.484	186	187	10.055
187	188	15.695	188	189	23.22	189	190	41.096
190	191	34.399	191	192	35.267	192	193	0.521
193	194	1.267	194	195	7.427	195	196	29.344
196	197	30.688	197	198	32.022	198	199	7.282
199	200	6.709	200	201	0.072	201	202	0.195
202	203	6.924	203	204	57.269	204	205	1.115
205	206	14.199	206	207	14.476	207	208	0.621
208	209	6.322	209	210	12.196	210	211	20.412
211	212	12.573	212	213	9.968	213	214	10.116
214	215	4.836	215	216	17.65	216	217	15.043
217	218	24.927	218	219	14.931	219	220	32.559
220	221	18.13	221	222	15.132	222	223	15.1
223	224	15.152	224	225	17.623	225	226	9.848
226	227	69.179	227	228	29.552	228	229	49.678
229	230	37.323	230	231	0.791	231	232	35.069
232	233	47.33	233	234	49.702	234	235	51.818
235	236	28.027	236	237	6.256	237	238	17.17
238	239	19.069	239	240	7.298	240	241	9.171
241	242	19.095	242	243	17.676	243	244	1.322
244	245	7.08	245	246	5.772	246	247	15.559
247	248	5.108	248	249	3.093	249	250	0.413
250	251	0.141	251	252	5.042	252	253	1.966
253	254	6.819	254	255	4.772	255	256	4.902
256	257	36.46	257	258	1.885	258	259	24.285
259	260	12.452	260	261	11.104	261	262	3.086
262	263	34.975	263	264	6.833	264	265	10.241
265	266	0.12	266	267	14.799	267	268	1.581
268	269	10.237	269	270	0.91	270	271	3.64
271	272	13.114	272	273	5.12	273	274	106.563
274	275	0.817	275	276	22.687	276	277	10.132
277	278	1.6	278	279	14.246	279	280	2.637
280	281	38.898	281	282	5.047	282	283	7.86
283	284	11.966	284	285	14.165	285	286	10.166
286	287	8.168	287	288	9.533	288	289	18.453
289	290	6.768	290	291	62.142	291	292	16.622
292	293	1.28	293	294	12.049	294	295	10.272
295	296	22.031	296	297	4.001	297	298	9.316
298	299	23.1	299	300	4.136	300	301	18.872
301	302	48.006	302	303	5.835	303	304	67.266
304	305	0.05	305	306	32.687	306	307	2.534
307	308	4.816	308	309	4.907	309	310	4.641
310	311	0.315	311	312	5.778	312	313	12.18
313	314	6.736	314	315	9.408	315	316	7.067
316	317	3.422	317	318	29.054	318	319	29.177
319	320	40.801	320	321	18.353	321	322	3.0
322	323	6.737	323	324	3.998	324	325	18.834

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
325	326	29.57	326	327	29.077	327	328	4.691
328	329	1.043	329	330	1.929	330	331	8.892
331	332	2.083	332	333	17.189	333	334	1.493
334	1	0.67						

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 10:22



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334282 Cluj-Napoca

Nr. cerere	172168
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174637836



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str FABRICII DE ZAHAR , Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334282	6.515	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
199118 / 30/10/2018 Act Administrativ nr. 931, din 19/10/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 499178/45/455, din 23/10/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 129288, din 17/07/2018 emis de B.C.P.I. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 504916, din 25/10/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, domeniul public	A1

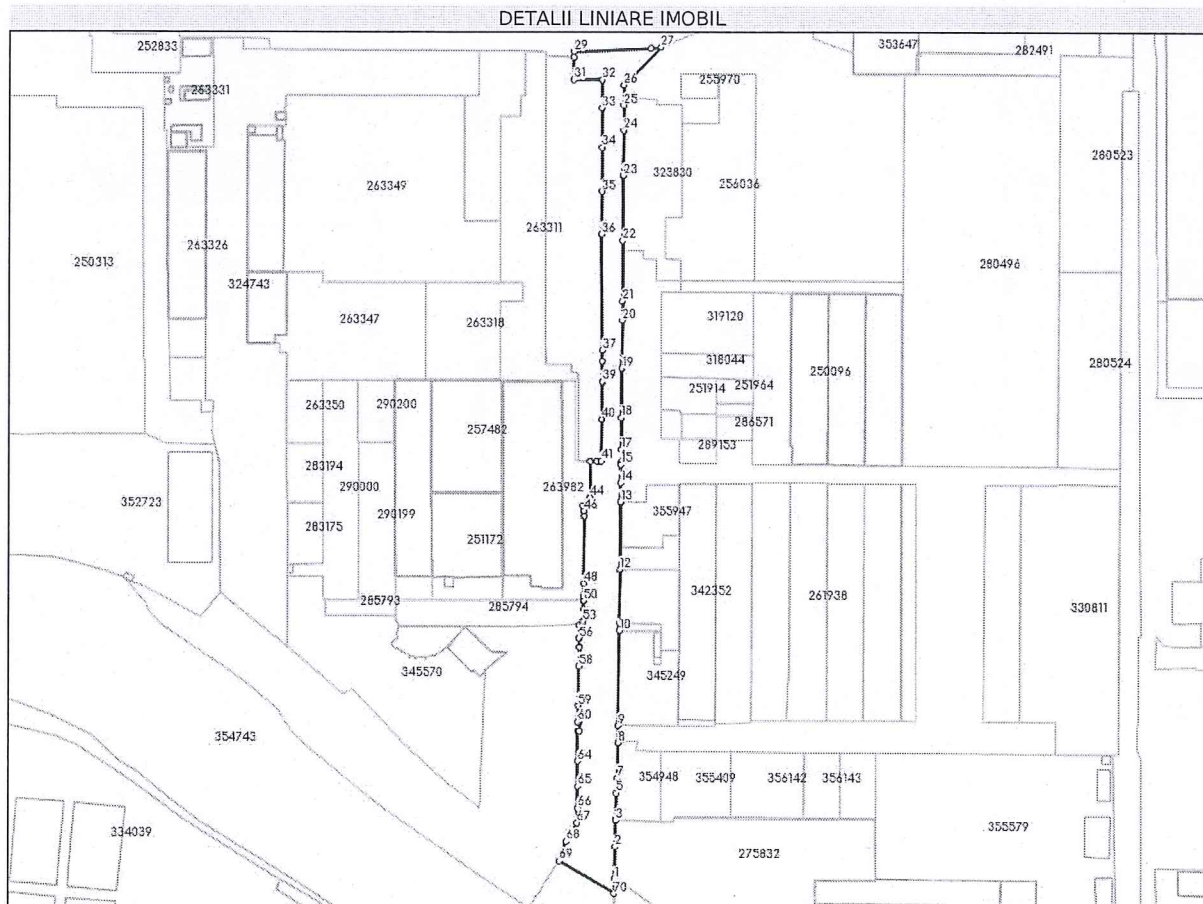
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334282	6.515	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	6.515	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	16.046	2	3	13.12	3	4	0.305
4	5	13.337	5	6	4.954	6	7	2.492
7	8	17.527	8	9	8.718	9	10	47.191
10	11	3.82	11	12	26.674	12	13	33.789
13	14	9.386	14	15	9.222	15	16	1.278
16	17	6.101	17	18	15.968	18	19	24.552
19	20	23.877	20	21	9.75	21	22	30.115
22	23	32.357	23	24	22.55	24	25	12.418

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	10.17	26	27	26.657	27	28	5.047
28	29	38.898	29	30	2.902	30	31	11.119
31	32	14.122	32	33	14.291	33	34	19.582
34	35	21.89	35	36	21.216	36	37	58.078
37	38	5.238	38	39	10.383	39	40	18.467
40	41	20.885	41	42	1.895	42	43	3.387
43	44	17.89	44	45	5.653	45	46	2.613
46	47	2.56	47	48	33.268	48	49	6.166
49	50	2.312	50	51	0.331	51	52	3.997
52	53	6.151	53	54	1.571	54	55	1.644
55	56	6.634	56	57	4.422	57	58	9.455
58	59	19.962	59	60	7.904	60	61	0.694
61	62	4.477	62	63	0.67	63	64	14.938
64	65	12.469	65	66	10.816	66	67	7.427
67	68	10.695	68	69	10.298	69	70	31.62
70	1	7.137						

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 10:14



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 353989 Cluj-Napoca

Nr. cerere	172202
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174639389



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str FABRICII DE ZAHAR , Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	353989	1.123	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
196899 / 21/09/2023		
Act Administrativ nr. 679, din 07/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 21/09/2023 emis de NEAG GEORGE VIOREL; Act Administrativ nr. 765266/45/455, din 15/09/2023 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 767172, din 18/09/2023 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE, din 21/09/2023 emis de NEAG GEORGE VIOREL; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2023 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, domeniu public		

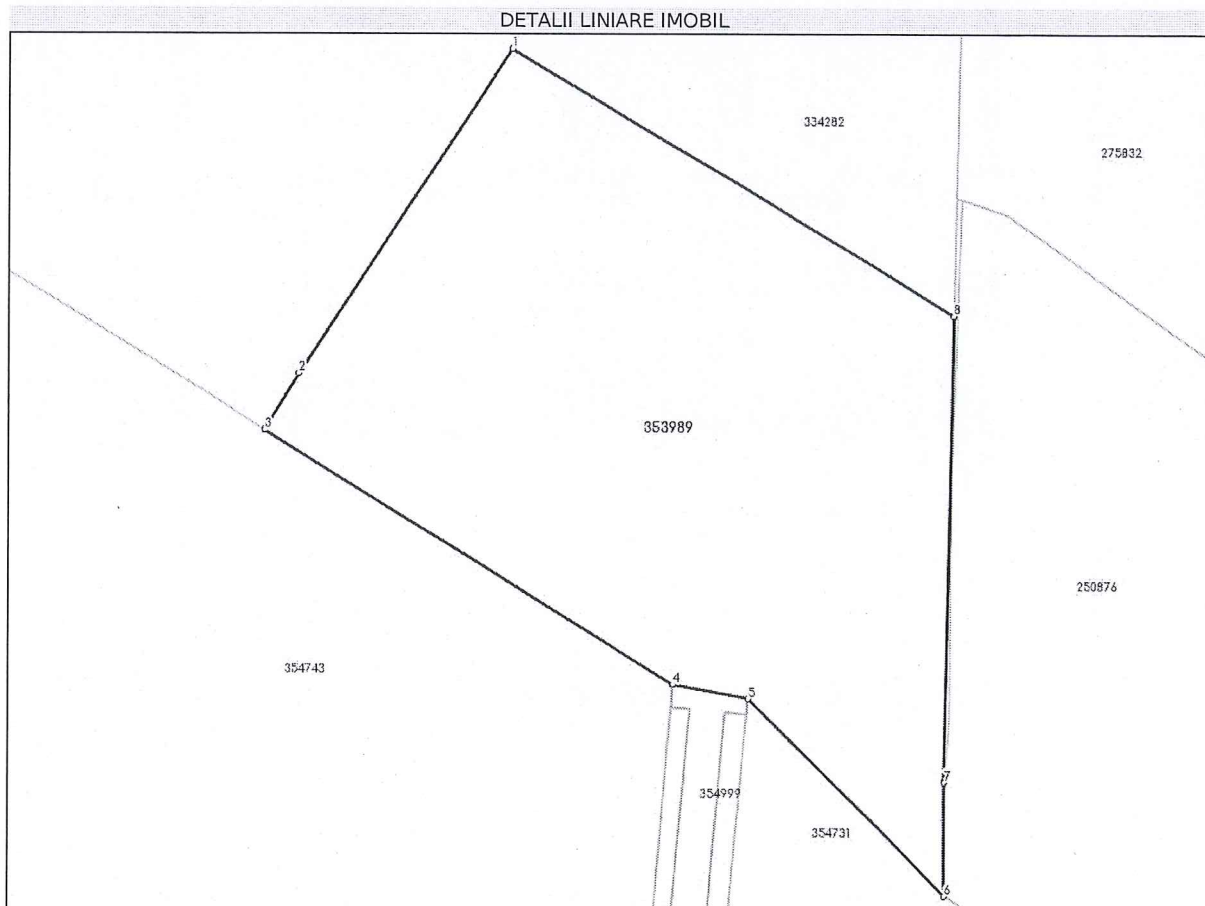
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
353989	1.123	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.123	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.582
2	3	4.008
3	4	29.301
4	5	4.583
5	6	17.061
6	7	6.875

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	28.223
8	1	31.62

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 10:29

CARTE FUNCİARĂ NR. 354743
COPIE

Carte Funciară Nr. 354743 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354743	56.831	Albie minoră Râu Someș nr. MF 101323 (partial) inclusiv lucrări "Regularizări bazin Someș, Someș-Tisa" nr. MF 64591 (partial)

B. Partea II. Proprietari și acte

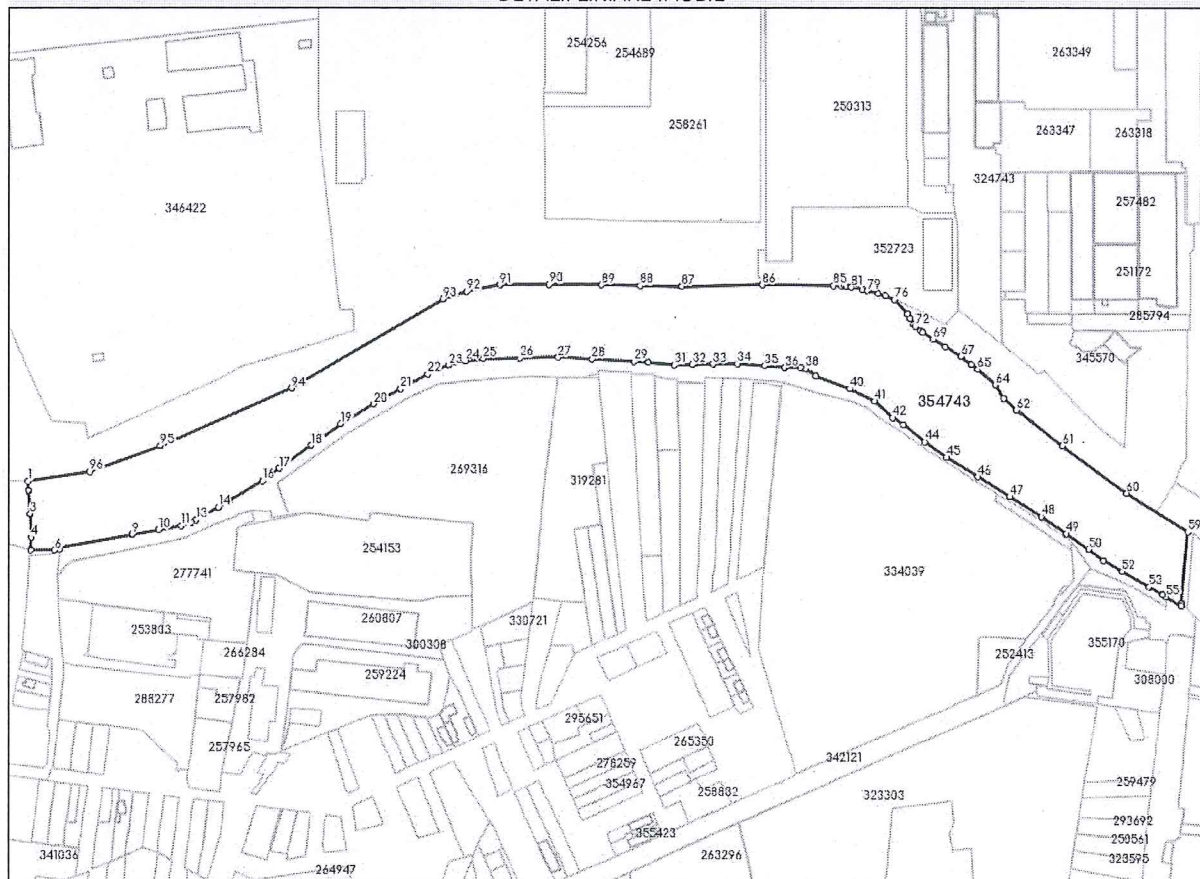
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1652 / 08/01/2024		
Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul României; Înscriș Sub Semnatura Privată nr. 3, din 08/01/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Înscriș Sub Semnatura Privată nr. 3, din 08/01/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Înscriș Sub Semnatura Privată nr. 3, din 08/01/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Act Administrativ nr. 16745, din 14/12/2023 emis de ABA Someș-Tisa;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE PRIN ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMEȘ TISA, CIF:42066043	A1

C. Partea III. SARCINI.

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354743	56.831	Albie minoră Râu Someș nr. MF 101323 (partial) inclusiv lucrari "Regularizari bazin Someș, Someș-Tisa" nr. MF 64591 (partial)

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	DA	56.831	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	7.073
4	5	9.79
7	8	1.832
10	11	17.782
13	14	19.902
16	17	16.188
19	20	29.604

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	18.466
5	6	18.465
8	9	57.079
11	12	8.161
14	15	9.818
17	18	30.522
20	21	24.015

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	18.092
6	7	3.97
9	10	21.566
12	13	4.046
15	16	29.455
18	19	28.3
21	22	24.165

37

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	17.49	23	24	13.798	24	25	14.019
25	26	28.761	26	27	29.771	27	28	26.76
28	29	32.92	29	30	11.384	30	31	20.854
31	32	14.439	32	33	16.048	33	34	18.727
34	35	21.394	35	36	15.612	36	37	12.207
37	38	4.294	38	39	9.947	39	40	28.487
40	41	21.579	41	42	18.86	42	43	9.906
43	44	21.152	44	45	20.238	45	46	28.111
46	47	28.935	47	48	29.065	48	49	24.014
49	50	21.764	50	51	14.588	51	52	17.253
52	53	24.623	53	54	12.054	54	55	3.215
55	56	13.944	56	57	2.275	57	58	0.516
58	59	55.378	59	60	56.624	60	61	63.473
61	62	45.738	62	63	13.253	63	64	12.225
64	65	18.231	65	66	6.065	66	67	10.331
67	68	13.925	68	69	10.865	69	70	9.608
70	71	2.038	71	72	5.327	72	73	2.092
73	74	5.145	74	75	3.758	75	76	15.033
76	77	7.724	77	78	6.144	78	79	8.288
79	80	4.075	80	81	8.212	81	82	4.102
82	83	1.343	83	84	2.723	84	85	6.239
85	86	55.855	86	87	62.86	87	88	33.14
88	89	30.631	89	90	40.817	90	91	38.385
91	92	26.476	92	93	19.665	93	94	136.432
94	95	110.238	95	96	59.545	96	1	48.248

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

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354731 Cluj-Napoca

Nr. cerere	172188
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174638198



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354731	19.348	Albie minoră Râu Someș nr. MF 101323 (partial) inclusiv lucrari "Regularizari bazin Someș, Someș-Tisa" nr. MF 64591 (partial)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
268166 / 21/12/2023		
Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 173, din 21/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 173, din 21/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Act Administrativ nr. 16734, din 14/12/2023 emis de ABA Someș-Tisa; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 173, din 21/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. memoriu tehnic bun, din 31/01/2024 emis de PFA Suba Elemer Emanuel;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE - ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMEȘ TISA, CIF: 42066043	A1

C. Partea III. SARCINI .

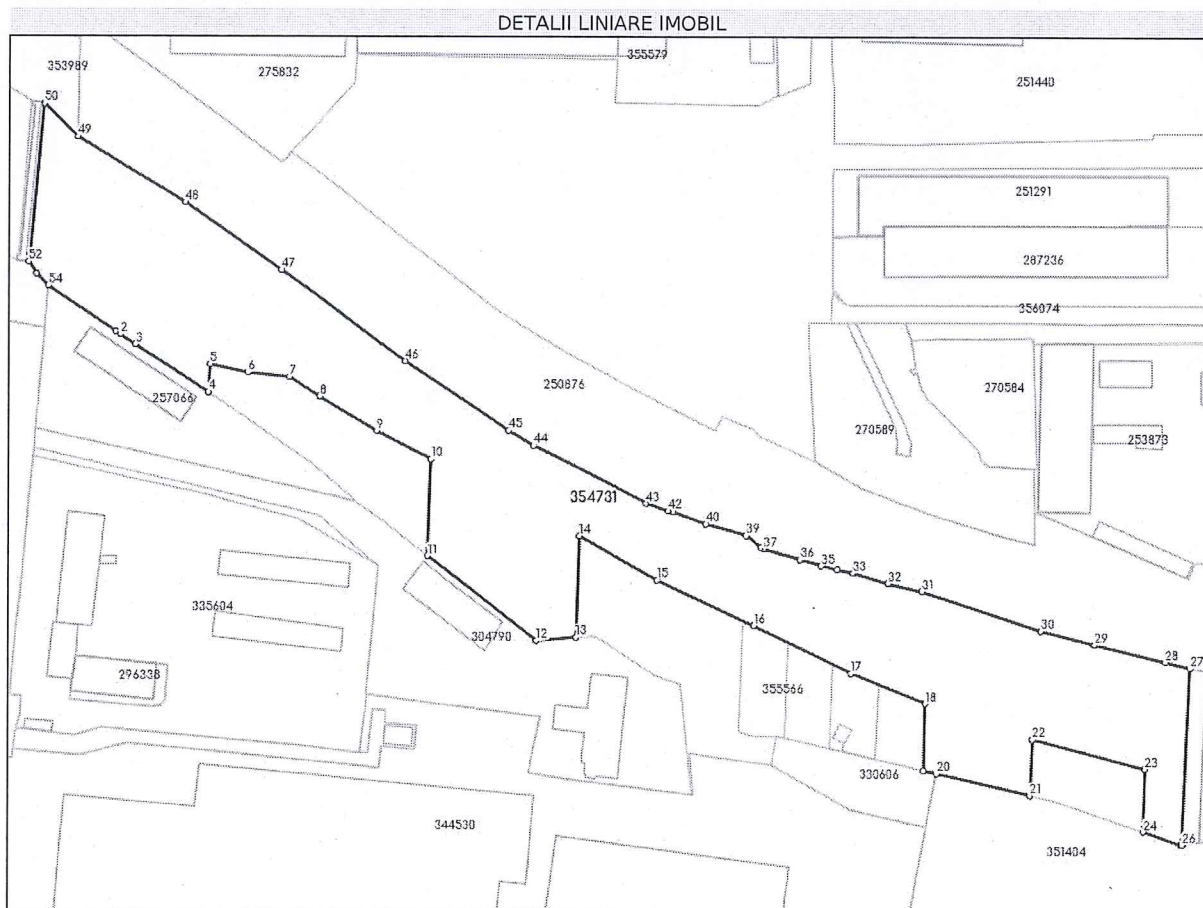
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354731	19.348	Albie minoră Râu Someș nr. MF 101323 (partial) inclusiv lucrari "Regularizari bazin Someș, Someș-Tisa" nr. MF 64591 (partial)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	DA	19.348	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	1.976	2	3	6.624	3	4	31.064
4	5	10.114	5	6	14.318	6	7	15.075
7	8	13.038	8	9	24.862	9	10	22.14
10	11	34.813	11	12	49.694	12	13	14.181
13	14	36.528	14	15	32.38	15	16	38.669
16	17	38.931	17	18	29.577	18	19	24.045
19	20	4.833	20	21	35.303	21	22	20.262

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	41.839	23	24	22.614	24	25	14.5
25	26	0.368	26	27	63.572	27	28	9.249
28	29	26.214	29	30	19.748	30	31	46.121
31	32	12.65	32	33	13.5	33	34	5.97
34	35	6.271	35	36	7.723	36	37	13.557
37	38	1.214	38	39	6.596	39	40	15.116
40	41	12.596	41	42	2.014	42	43	8.409
43	44	45.673	44	45	10.669	45	46	44.83
46	47	56.278	47	48	42.733	48	49	45.055
49	50	17.061	50	51	54.886	51	52	2.312
52	53	5.125	53	54	6.038	54	1	29.38

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 10:21



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 326982
COPIE

Carte Funciară Nr. 326982 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:1473

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 16233,15898/2/7	Din acte: 17.915 Masurata: 92.577	RĂUL SOMEȘ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3640 / 08/03/1938		
Act nr. Încheiere cf 3640, din 08/03/1938 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ	A1
B2	Imobilul de sub A1 nu face obiect de circulație publică.	A1
247826 / 21/11/2022		
Act Administrativ nr. 886409/454, din 24/11/2022 emis de Primaria mun. Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 243013, din 15/11/2022 emis de BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 243012, din 15/11/2022 emis de BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 871858, din 17/11/2022 emis de Primaria Mun. Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 817, din 02/11/2022 emis de Consiliul local al Mun. Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 21/11/2022 emis de Amarie Dan-Eugen; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 21/11/2022 emis de Amarie Dan-Eugen;		
B3	Se noteaza diminuarea suprafeței imobilului de sub A1 de la suprafața de 92.577 mp, la suprafața de 84853 mp. Diferența de 7724 mp, se transcrie în CFE 351472 UAT Cluj Napoca	A1
196899 / 21/09/2023		
Act Administrativ nr. 679, din 07/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2023 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 765266/45/455, din 15/09/2023 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 767172, din 18/09/2023 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 21/09/2023 emis de NEAG GEORGE VIOREL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE, din 21/09/2023 emis de NEAG GEORGE VIOREL;		
B4	În baza documentației cadastrale și a actelor depuse la dosar imobilul din această carte funciară își diminuează suprafața de la 84853 mp la 83872 mp, iar restul suprafeței de 981 mp se transcrie în CF NOU 353989 UAT Cluj Napoca.	A1
268166 / 21/12/2023		
Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 173, din 21/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 173, din 21/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 173, din 21/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Act Administrativ nr. 16734, din 14/12/2023 emis de ABA Somes-Tisa;		
B5	Imobilul de sub A1 își diminuează suprafața de la 84853 mp. la suprafața de 66546 mp. diferența de 18307 mp. se transcrie în CF nou format 354731 UAT Cluj-Napoca c a urmare a dezmembrării imobilelor cu nr top 15898/2/7 și 16233.	A1
262718 / 15/12/2023		
Act Administrativ nr. 16750, din 14/12/2023 emis de ABA Somes-Tisa; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 164, din 15/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 164, din 15/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 164, din 15/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul		

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

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Romaniei;		
B6	se diminuează suprafața imobilului înscris sub A1 de la 66546 mp la 66298 mp, diferența de 248 mp fiind înscrisă în cartea funciară nr. 354648 Cluj-Napoca	A1
262872 / 15/12/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 165, din 15/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 165, din 15/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 165, din 15/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 165, din 15/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Act Administrativ nr. 16752, din 14/12/2023 emis de ABA Somes-Tisa; Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei;		
B7	se diminuează suprafața imobilului înscris sub A1 de la 66298 mp la 66125 mp, diferența de 173 mp fiind înscrisă în cartea funciară nr. 354738 Cluj-Napoca	A1
267950 / 21/12/2023		
Act Administrativ nr. 17042, din 20/12/2023 emis de ABA Somes-Tisa; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 172, din 21/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 172, din 21/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 172, din 21/12/2023 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL;		
B8	Se diminuează suprafața imobilului de sub A1, de la 66125 mp la suprafața de 58380 mp., diferența de 7745 mp fiind înscrisă în cartea funciară nr.354681 Cluj-Napoca în favoarea STATULUI ROMÂN în administrarea ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE - ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMEȘ TISA.	A1
22939 / 05/02/2024		
Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 25, din 02/02/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS; Act Administrativ nr. 953, din 25/01/2024 emis de ABA SOMES-TISA;		
B9	se diminueaza imobilul de sub A1 de la suprafata de 58380 mp la suprafata de 58131mp, cu transcrierea suprafetei de 249 mp în cf 354999 în favoarea STATULUI ROMÂN în administrarea ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE - ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMEȘ TISA.	A1
22938 / 05/02/2024		
Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 953, din 25/01/2024 emis de ABA SOMES-TISA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 26, din 02/02/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 26, din 02/02/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 26, din 02/02/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS;		
B10	se notează diminuarea suprafeței imobilului de sub A.1 de la suprafața de 58.131mp, la suprafața de 57.888 mp, diferența de 243 mp se transcrie cu titlu de lege în favoarea vechiului proprietar în cf 355187, STATULUI ROMÂN în administrarea ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE - ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMEȘ TISA	A1
22937 / 05/02/2024		
Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 27, din 02/02/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Act Administrativ nr. 953, din 25/01/2024 emis de ABA SOMES-TISA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 27, din 02/02/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 27, din 02/02/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 27, din 02/02/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS;		
B11	se notează diminuarea suprafeței imobilului de sub A.1 de la suprafața de 57888 mp, la suprafața de 57.343 mp, diferența de 545 mp se transcrie cu titlu de lege în favoarea vechiului proprietar în cf 355082, STATULUI ROMÂN în administrarea ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE - ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMEȘ TISA	A1
88718 / 23/04/2024		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 87, din 19/04/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Act Administrativ nr. 5268/VA, din 18/04/2024 emis de ABA Somes-Tisa; Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 87, din 19/04/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 87, din 19/04/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 87, din 19/04/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS; Act Administrativ nr. 5268/VA, din 18/04/2024 emis de ABA SOMES-TISA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 87, din 19/04/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL;		
B12	Se diminuează suprafața imobilului de sub A.1 de la 57343 mp la 53508 mp, iar suprafața de 3845 mp se transcrie în cartea funciară nr. 355750 UAT Cluj-Napoca	A1
1652 / 08/01/2024		
Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3,		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
din 08/01/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 08/01/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 08/01/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS SRL; Act Administrativ nr. 16745, din 14/12/2023 emis de ABA Someș-Tisa;	
B13 se diminueaza suprafata imobilului de sub A+1 de la 53508 mp la 17915 mp, diferenta de 35593 mp se transcrie în cartea funciara nr. 354743 Cluj Napoca	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 16233,15898 /2/7	Din acte: 17.915 Masurata: 92.577	RÂUL SOMEȘ

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	-	Din acte: 17.915 Masurata: 84.948	-	-	16233	
2	ape curgătoare	-	7.629	-	-	15898/2/7	



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354013 Cluj-Napoca

Nr. cerere	172175
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174638657



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Fabricii de Zahăr, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354013	1.533	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
196842 / 21/09/2023 Act Administrativ nr. 679, din 07/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 21/09/2023 emis de NEAG GEORGE VIOREL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE, din 21/09/2023 emis de NEAG GEORGE VIOREL; Act Administrativ nr. 767172, din 18/09/2023 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 765266/45/455, din 15/09/2023 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

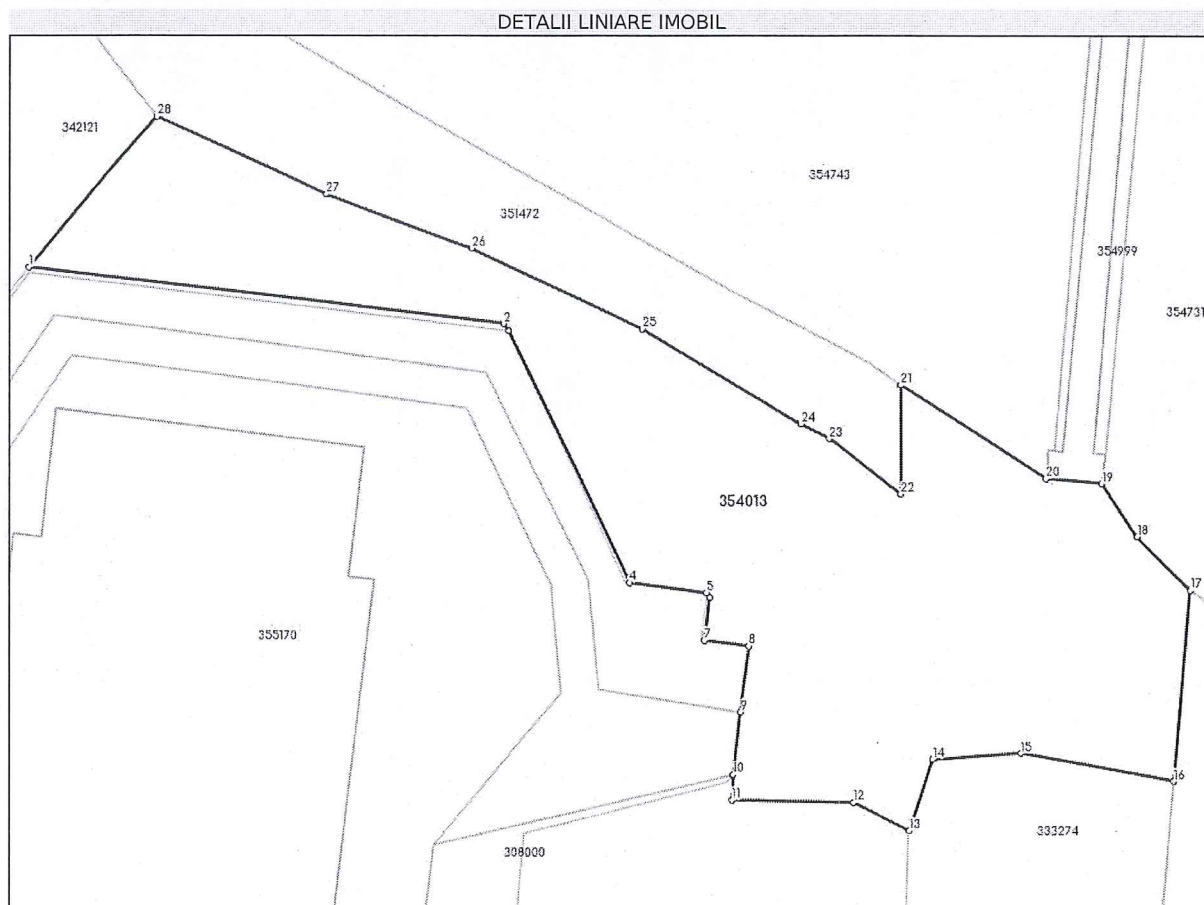
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

56

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354013	1.533	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.533	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	38.459
3	4	22.275
5	6	0.445
7	8	3.602
9	10	5.0
11	12	9.708

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.727
4	5	6.261
6	7	3.471
8	9	5.327
10	11	2.012
12	13	5.02



57

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	5.971	14	15	7.193
15	16	12.546	16	17	15.252
17	18	6.038	18	19	5.125
19	20	4.44	20	21	13.944
21	22	8.68	22	23	7.269
23	24	2.51	24	25	14.794
25	26	15.162	26	27	12.591
27	28	14.862	28	1	15.782

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 10:18



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 333274 Cluj-Napoca

Nr. cerere	172622
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare

100174650841



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str FABRICII DE ZAHAR , Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	333274	15.649	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
199101 / 30/10/2018		
Act Administrativ nr. 931, din 19/10/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 499178/45/455, din 23/10/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 504916, din 25/10/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, , CIF:4305857, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

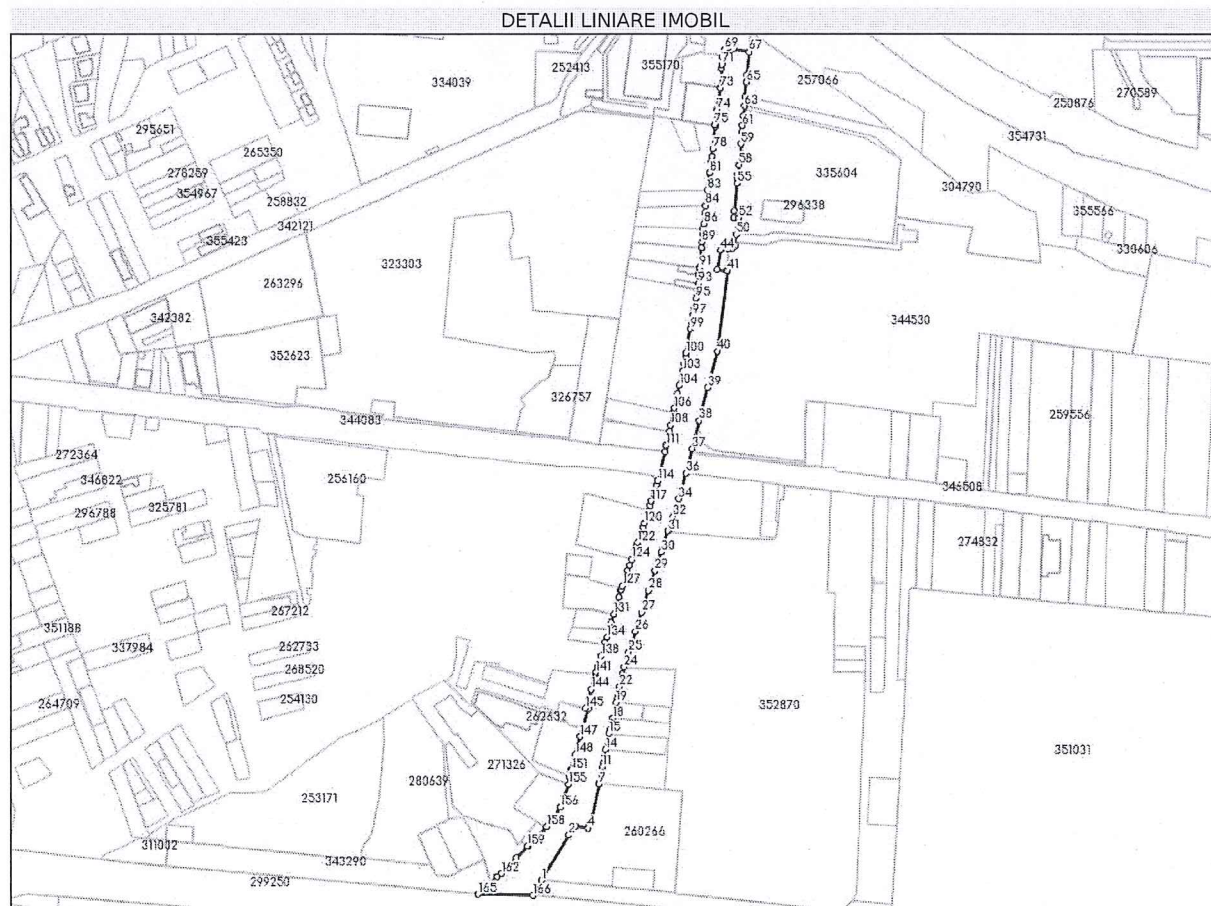
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 333274 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
333274	15.649	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	15.649	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	41.962	2	3	8.639	3	4	10.125
4	5	2.936	5	6	1.42	6	7	33.414
7	8	0.141	8	9	0.576	9	10	7.391
10	11	5.502	11	12	2.847	12	13	5.368
13	14	5.878	14	15	13.015	15	16	3.598
16	17	4.773	17	18	4.24	18	19	12.898
19	20	2.371	20	21	4.334	21	22	6.22
22	23	10.395	23	24	5.711	24	25	12.458



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	17.454	26	27	15.871	27	28	18.352
28	29	16.291	29	30	15.591	30	31	17.681
31	32	12.454	32	33	5.147	33	34	9.46
34	35	6.87	35	36	14.258	36	37	20.523
37	38	22.985	38	39	26.812	39	40	29.901
40	41	64.717	41	42	0.784	42	43	7.305
43	44	15.306	44	45	6.833	45	46	1.915
46	47	0.68	47	48	1.854	48	49	1.738
49	50	9.331	50	51	6.553	51	52	6.797
52	53	4.319	53	54	5.27	54	55	22.076
55	56	3.116	56	57	3.676	57	58	7.919
58	59	16.83	59	60	9.693	60	61	4.987
61	62	8.22	62	63	7.378	63	64	7.326
64	65	11.888	65	66	5.882	66	67	18.422
67	68	12.546	68	69	7.193	69	70	6.204
70	71	5.926	71	72	3.217	72	73	15.771
73	74	17.468	74	75	11.954	75	76	0.202
76	77	1.366	77	78	18.105	78	79	6.097
79	80	4.334	80	81	8.608	81	82	9.988
82	83	4.255	83	84	12.21	84	85	5.98
85	86	8.194	86	87	3.73	87	88	5.125
88	89	5.747	89	90	4.904	90	91	15.815
91	92	5.529	92	93	7.239	93	94	4.678
94	95	7.303	95	96	7.122	96	97	6.288
97	98	5.654	98	99	5.549	99	100	19.63
100	101	3.397	101	102	5.793	102	103	5.406
103	104	11.757	104	105	6.751	105	106	11.641
106	107	3.758	107	108	10.045	108	109	5.153
109	110	0.082	110	111	11.476	111	112	0.59
112	113	5.204	113	114	23.736	114	115	3.624
115	116	5.129	116	117	8.15	117	118	3.799
118	119	4.289	119	120	10.432	120	121	4.066
121	122	12.646	122	123	3.51	123	124	10.31
124	125	5.012	125	126	4.305	126	127	13.143
127	128	2.9	128	129	0.519	129	130	6.006
130	131	14.043	131	132	6.848	132	133	3.911
133	134	8.188	134	135	4.706	135	136	1.716
136	137	2.02	137	138	7.58	138	139	8.373
139	140	1.247	140	141	3.919	141	142	1.12
142	143	5.401	143	144	7.567	144	145	15.789
145	146	2.12	146	147	23.026	147	148	15.003
148	149	3.05	149	150	1.383	150	151	7.948
151	152	0.554	152	153	2.613	153	154	3.158
154	155	5.775	155	156	19.577	156	157	13.481
157	158	5.516	158	159	21.681	159	160	0.297
160	161	13.118	161	162	17.201	162	163	4.497
163	164	0.636	164	165	19.963	165	166	44.276
166	1	13.712						

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 12:43

CARTE FUNCİARĂ NR. 354999
COPIE

Carte Funciară Nr. 354999 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354999	249	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	354999-C1	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:136 mp; Pod (pasarela pietonală), S.desfășurată =136 mp, S. construită = 136 mp, cu regim de înălțime P, construit în anul 1972.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22939 / 05/02/2024		
Act Administrativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 953, din 25/01/2024 emis de ABA SOMES-TISA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 25, din 02/02/2024 emis de TOPO GEO SURVEY & GIS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE PRIN ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMES TISA	
119948 / 06/06/2024		
Act Administrativ nr. INVENTARUL BUNURILOR, din 14/03/2005 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA ; Act Administrativ nr. CERERE, din 06/06/2024 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 479571/45/455, din 21/05/2024 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. fisa mijlocului fix, din 05/06/2024 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA ;		
B2	Se notează recepția documentației cadastrale înscrierea construcției	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
	1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, Domeniul Public	

C. Partea III. SARCINI .

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

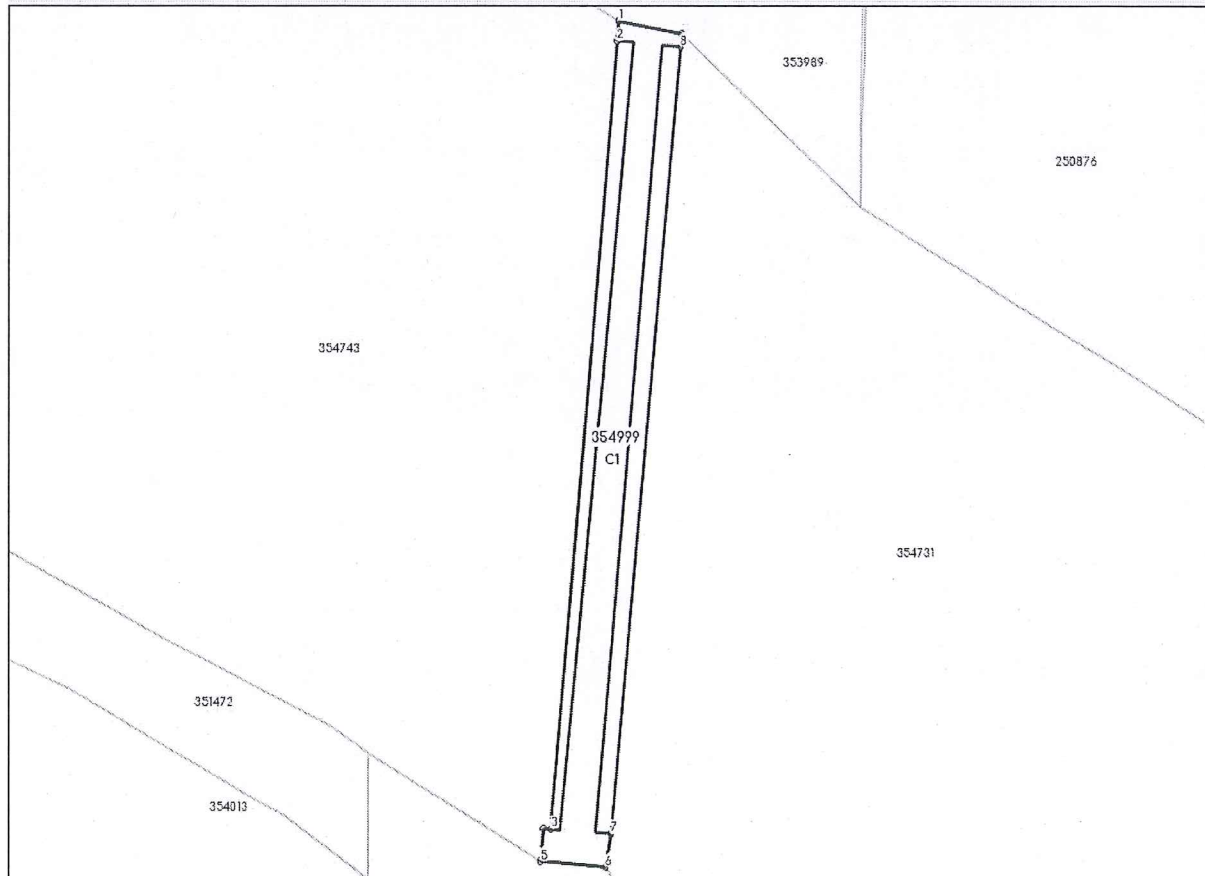
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354999	249	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	DA	249	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	354999-C1	construcții industriale și edilitare	136	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:136 mp; Pod (pasarelă pietonală), S.desfășurată =136 mp, S. construită = 136 mp, cu regim de înălțime P, construit în anul 1972.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.373
2	3	54.005
3	4	0.516

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	2.275
5	6	4.44
6	7	2.312
7	8	53.96
8	9	0.926
9	1	4.583

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca”

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca” – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 375416/1/28.03.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 375691/441/28.03.2024 al Direcției Tehnice, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca”;

Luând în considerare Recomandarea proiectantului pentru Scenariul 1 din Studiul de fezabilitate, înregistrată sub nr. 925925 /10.11.2023;

Văzând Avizul nr. 86 din 15.03.2024 al Arhitectului șef, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În temeiul prevederilor art. 5, 7 și 10 din H.G nr. 907/2016, ale art. 44 din Legea nr. 273/2006, precum și ale art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 134 alin. (1) lit. a), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca” - Scenariul 1, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnază:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 195 din 15 aprilie 2024
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

**CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**
„Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca”

TITULAR: Municipiul Cluj-Napoca

BENEFICIAR: Municipiul Cluj-Napoca

AMPLASAMENT: strada Fabricii de Zahăr, tronson cuprins între strada Plevnei și Câmpina în partea de sud și bulevardul Muncii în partea de nord, pe o lungime de 769m, iar între km 0+252 - 0+330 se va realiza un pod nou peste Râul Someșul Mic, în locul pasarelei suspendate existente.

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI:

Valoarea totală a investiției, conform devizului general: 47.758.722,43 lei (fără TVA)
56.390.549,74 lei (cu TVA)
din care, C+M: 28.731.894,83 lei (fără TVA)
34.190.954,85 lei (cu TVA)

Lungime totală amenajare: 769 ml(inclusiv lungimea podului)

Parte carosabilă stradă: 7,00 m

Lungime trotuare + piste de biciclete stg+dr: 769 m

Locuri de parcare: 15 locuri

Deschidere pod: 70 m

Gabarit pod: 2x3,50 m(parte carosabilă)

Suprafață totală teren amenajat 22.764 mp

Durata de realizare a investiției este: 18 luni

Durata de realizare a lucrărilor este: 14 luni

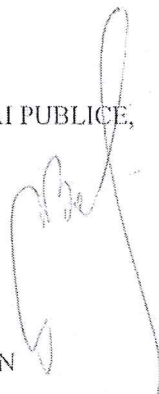
Finanțarea investiției va fi făcută din fonduri de la bugetul local și alte surse constituite conform legii.

Acești indicatori tehnico-economici sunt în conformitate cu devizul general al investiției, întocmit de S.C. COSTIN ȘI VLAD BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

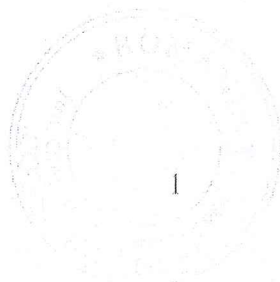
DIRECȚIA TEHNICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
VIRGIL PORUȚIU



SERVICIUL ADMINISTRARE CAI PUBLICE,
ȘEF SERVICIU,
BOCHIȘ MARCEL



CONSILIER,
HÎRCIAGĂ DORIN



DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiții

"CONSTRUIRE POD PESTE RAUL SOMESUL MIC PE STRADA FABRICII DE ZAHĂR ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA" - Varianta 1

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara	TVA	Valoare (cu TVA)
		TVA)	Lei	Lei
CAPITOLUL 1. Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1.	Obtinerea terenului	2,280,661.00	31,350.00	2,312,011.00
1.2.	Amenajarea terenului	72,000.00	13,680.00	85,680.00
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului si aducere la starea initiala	17,050.00	3,239.50	20,289.50
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	5,198,476.79	987,710.59	6,186,187.38
Total Capitol 1		7,568,187.79	1,035,980.09	8,604,167.88
CAPITOLUL 2. Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului				
2.1.	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	50,000.00	9,500.00	59,500.00
Total Capitol 2		50,000.00	9,500.00	59,500.00
CAPITOLUL 3. Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1.	Studii	100,000.00	19,000.00	119,000.00
	3.1.1. Studii de teren	100,000.00	19,000.00	119,000.00
	3.1.2 Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
	3.1.3 Alte studii specifice	-	-	-
3.2.	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.3.	Expertizare tehnica	40,000.00	-	40,000.00
3.4.	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladilor	-	-	-
3.5.	Proiectare	549,000.00	104,310.00	653,310.00
	3.5.1 Tema de proiectare	-	-	-
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	-	-	-
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentatii de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	130,000.00	24,700.00	154,700.00
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	69,000.00	13,110.00	82,110.00
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	150,000.00	28,500.00	178,500.00
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	200,000.00	38,000.00	238,000.00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție publică	-	-	-
3.7.	Consultanță	255,000.00	48,450.00	303,450.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	255,000.00	48,450.00	303,450.00
	3.7.2. Auditul financiar	-	-	-
3.8.	Asistență tehnică	515,000.00	97,850.00	612,850.00
	3.8.1.Asistenta tehnica din partea proiectantului	250,000.00	47,500.00	297,500.00
	3.8.1.1. pe perioada executiei lucrarilor	150,000.00	28,500.00	178,500.00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	100,000.00	19,000.00	119,000.00
	3.8.2. Dirigenție de santier	265,000.00	50,350.00	315,350.00
Total Capitol 3		1,479,000.00	273,410.00	1,752,410.00

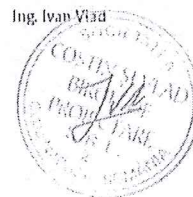
CAPITOLUL 4. Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	23,000,168.04	4,370,031.93	27,370,199.97
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	-	-	-
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	-	-	-
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-	-	-
4.5.	Dotări	145,998.38	27,739.69	173,738.07
4.6.	Active necorporale	-	-	-
Total Capitol 4		23,146,166.42	4,397,771.62	27,543,938.04
CAPITOLUL 5. Alte cheltuieli				
5.1	Organizarea de șantier	409,200.00	77,748.00	486,948.00
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	391,200.00	74,898.00	466,098.00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	15,000.00	2,850.00	17,850.00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	172,391.37	-	172,391.37
	5.2.1. Comisiunile și dobânzile aferente creditului bancii finanțatoare	-	-	-
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calitatii lucrărilor de construcții	143,659.47	-	143,659.47
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	28,731.89	-	28,731.89
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorului CSC	-	-	-
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizatia de construire/desființare	-	-	-
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	2,954,769.32	561,406.17	3,516,175.49
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	50,000.00	9,500.00	59,500.00
Total Capitol 5		3,586,360.69	648,654.17	4,235,014.86
CAPITOLUL 6. Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-
6.2.	Probe tehnologice și teste	-	-	-
Total Capitol 6		-	-	-
CAPITOLUL 7. Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2+1.3+1.4+2+3.1+3.2+3.3+3.5+3.7+3.8+4+5.1.1)	7,619,223.30	1,447,652.43	9,066,875.73
2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret (15% din C+M)	4,309,784.22	818,859.00	5,128,643.23
Total Capitol 7		11,929,007.53	2,266,511.43	14,195,518.96
TOTAL GENERAL		47,788,722.43	8,641,827.31	56,430,549.74
Din care C+M (1.2+1.3+1.4+2+3.1+3.2+3.3+3.5+3.7+3.8+4+5.1.1)		28,731,894.83	5,459,060.02	34,190,954.85

Beneficiar
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

Intocmit

Ing. Ivan Viasa

SEF SERV. AMPL. PUBLICE
BOCHIS MARCEL



CONSILIER,
HÎRCIAGĂ DORIN

Anexă la H.C.L nr. 195 /2024,
conține un număr de 3(trei) pagini.



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

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4765 / 2024

Întocmit astăzi, **26/09/2024**, privind cererea **194697** din **19/09/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

2. Executant: Dobra Marian - Cornel

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție plan topografic pentru proiectul de utilitate publică Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca- coridor de

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
975	03.05.2023	act administrativ	PRIMARIA MUN. CLUJ-
ANEXE	19.09.2024	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
DXF	19.09.2024	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
LISTA IMOBILE	19.09.2024	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
PLAN	19.09.2024	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
LISTA IMOBILE	19.09.2024	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
608453/455	26.07.2024	act administrativ	PRIMARIA MUN. CLUJ-

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4765 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificării planului topografic pentru suprafața măsurată de 22764 mp, intravilan, UAT Cluj-Napoca, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
262237	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 262237 din stratul permanent!
334282	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 334282 din stratul permanent!
330605	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 330605 din stratul permanent!
333274	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 333274 din stratul permanent!
354731	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 354731 din stratul permanent!
354743	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 354743 din stratul permanent!
354013	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 354013 din stratul permanent!
263982	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 263982 din stratul permanent!
353989	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 353989 din stratul permanent!
354999	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 354999 din stratul permanent!
295247	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se suprapune cu terenul 295247 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 5706678: Imobilul TR-3992-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

48

Inspector
MIHAI KONRADI

Mihai
Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2024.09.26
11:23:35 +03'00'

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

Anexa 2 la Hotărârea m. 692 / 2025

----- este râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca

IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE

Nr. Crt.	Nume și prenume proprietar/deținător	Tarla	Parcelă	Numar cadastral/ Nr. topo	Număr titlu de proprietate	Nr. carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafața totală (mp)	Suprafața de expropriat teren (mp)	Suprafața de expropriat construcții (mp / ml)	Observatii/ Zona de Urbanizare
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	CONSIETA SRL	Bd-ul B-Dul Muncii, Nr. 14/A	-	262237	-	262237	-	-	-	-	Împrejmuire L=202.88 ml Platformă asfaltată S=1200.00 mp	-
2	HORNBACH CENTRALA SRL	-	-	330605	-	330605	-	-	-	-	Trotuar asfalt S=10.00 mp Parcare asfaltată S=103.00 mp	-
3	EST COMPANY ROMIMPEX SRL	Str B-DUL MUNCII, Nr. 14	-	263982	-	263982	-	-	-	-	Platformă pavată S=22.00 mp Fundatie de gard L=20.70 ml L=223.58ml S=1335.00mp	-
TOTAL [mp] / [ml]									4,309.00	22.00	1,335.00	-

Notă: Datele de identificare ale imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere corespund cu situația juridică a imobilelor la momentul întocmirii prezentei liste. Elementele de identificare ale imobilelor menționate în prezenta listă sunt singurele care au putut fi puse la dispoziție la acest moment.



Prestator
STOCAD PROIECT S.R.L.
Ing. Dobra Marian Cornel
Digitally signed by Marian-
Cornel Dobra
Date: 2024.09.09 20:13:09
+03'00'

Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca

IMOBILE PROPRIETATE PUBLICĂ AFECTATE
U.A.T. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

Nr. Crt.	Județ	Unitatea administrativă - teritorială	Denumirea proprietarului / deținătorului dreptului de administrare	Tarla	Parcelă	Nr.cad. / topo	Nr. Carte funciară	Categorie de folosință	Intravilan / Extravilan	Suprafața totală teren (mp)	Suprafața supusă transferului (mp)	Suprafață construcții afectate (mp) / (ml)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	CLUJ	CLUJ NAPOCA	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, în administrarea CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	BULEVARDUL MUNCII	-	295247	295247	DRUM	INTRAVILAN	57,431.00	377.00	-
2	CLUJ	CLUJ NAPOCA	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	Str FABRICII DE ZAHAR	-	334282	334282	DRUM	INTRAVILAN	6,515.00	6,336.00	-
3	CLUJ	CLUJ NAPOCA	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	Str FABRICII DE ZAHAR	-	353989	353989	DRUM	INTRAVILAN	1,123.00	1,123.00	-
4	CLUJ	CLUJ NAPOCA	STATUL ROMAN, drept de ADMINISTRARE - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE PRIN ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMEȘ TISA	-	RAUL SOMES	354743	354743	APE CURGATOARE	INTRAVILAN	56,831.00	3,219.00	-
5	CLUJ	CLUJ NAPOCA	STATUL ROMAN, drept de ADMINISTRARE - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE PRIN ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ SOMEȘ TISA	-	RAUL SOMES	354731	354731	APE CURGATOARE	INTRAVILAN	19,348.00	4,365.00	-

Marian-
Cornel
Dobra

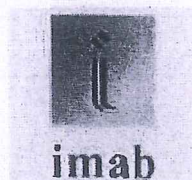
Digitally signed by Marian-
Cornel Dobra
DN: cn=Marian-Cornel
Dobra, sn=Dobra,
givenName=Marian-Cornel,
c=RO,
serialNumber=DMC121
Date: 2024.09.12 13:04:51
+03'00'

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



SR EN ISO 9001: 2015



RAPORT DE EVALUARE

**ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE CONFORM
LEGII NR. 255/2010**

**A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ SITUATE PE
AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

**„Construire Pod peste râul Someșul Mic,
strada Fabricii de Zahăr în municipiul
Cluj-Napoca” de pe teritoriul
administrativ al UAT Cluj - Napoca din
jud. Cluj**

Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA

**TIMIȘOARA
Septembrie 2024**



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE NR. 333/30.09 2024

OBIECTUL EVALUAT: Imobile afectate de expropriere din cadrul proiectului „Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca”

TIPUL PROPRIETĂȚII: Proprietate imobiliară - terenuri și construcții

PROPRIETAR (I): Conform anexei

CLIENT: MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA

DATA INSPECȚIEI: 23.08 2024

DATA RAPORTULUI: 30.09 2024

SCOPUL EVALUĂRII: Estimarea valorii de despăgubire conform art. 5 alin. 1 și art. 11 alin. 8 din L. 255/2010 coroborat cu art. 26 din L. 33/1994 pentru fiecare imobil din Anexa 1 de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj.

TEREN: Conform tabelului anexat

REZULTATUL EVALUĂRII:

Raportul de evaluare s-a întocmit avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.



Nr. Crt.	Cartier/U.A.T.	Nr. imobile	Tip imobil	Suprafață (u.m.)	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despăgubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
1	Iris - Valea Chintăului, Cluj - Napoca	2	Terenuri	1.222,00	432.100,00	64.815,00	496.915,00
		4	Construcții	S = 1.222 mp L = 223,58 ml	532.582,10	79.887,32	612.469,42
		-	Total	-	964.682,10	144.702,32	1.109.384,42
2	Bulgaria, Cluj - Napoca	1	Terenuri	113,00	180.800,00	27.120,00	207.920,00
		2	Construcții	S = 113 mp	132.910,00	19.936,50	152.846,50
		-	Total	-	313.710,00	47.056,50	360.766,50
TOTAL		3	TERENURI	1.335	612.900,00	91.935,00	704.835,00
		6	CONSTRUCȚII	L = 223,58 ml, S = 1.335,00 mp	665.492,10	99.823,82	765.315,92
TOTAL GENERAL		-	-	-	1.278.392,10	191.758,82	1.470.150,92

Notă:

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

Ing. Grădinaru Nicolae

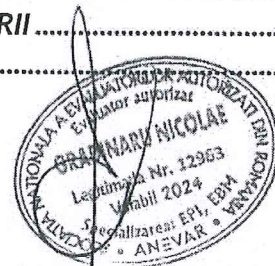
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963



CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ.....	6
1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.....	6
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	6
1.3. Scopul evaluării.....	6
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.....	6
1.5. Tipul valorii.....	7
1.6. Data evaluării și data inspecției.....	8
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	8
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	12
1.12. Descrierea raportului.....	13
1.13. Responsabilitatea fata de terți.....	13
2. PREZENTAREA DATELOR.....	14
2.1. Descrierea investiției.....	14
2.2. Identificarea proprietății imobiliare.....	14
2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate.....	14
2.4. Descrierea proprietății imobiliare.....	15
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 2024 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj".....	28
5.1.2. Valoarea terenurilor: fâneată - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive.....	29
5.2. Evaluarea construcțiilor.....	29
5.2.1. Abordarea prin Cost.....	29
6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR.....	32
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	34
8. ANEXE.....	35



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 **august 2024**.
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://inotl.anevar.ro/pagini/taboul-asocatiei>).
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;

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



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. 0303/01.01.2024. 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 2688.

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 evaluatorului autorizat ANEVAR - GRĂDINARU NICOLAE, conform declarației de mai sus.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA**, fiind necesar pentru obiectivul de investiții **„Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj**, în calitate de client și utilizator desemnat.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei 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 **„Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj**.

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 lor de către **MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA** pentru **„Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj**.

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 „**Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca**” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din 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 UAT Cluj - Napoca din 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 „**Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca**” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din 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**.

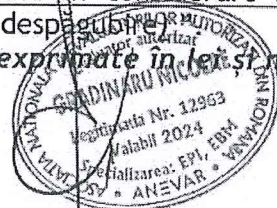
În procedura de expropriere, nu putem vorbi de tranzacții sau de cerere de ofertă, deoarece **exproprierea nu reprezintă un act de voință al expropriatului**, ci reprezintă o măsură forțată, cu titlu oneros, pentru utilitatea publică în vederea realizării unor obiective de interes național.

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 (în etapa judiciară a procesului de despăgubire)”**

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



1.6. Data evaluării și data inspecției

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august și lunii septembrie 2024, 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 luna septembrie 2024, la un curs valutar de 1 Euro = 4,9760 lei, din data de 30.09 2024, comunicat de BNR la data de 27.09 2024.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile	<i>S-au pus la dispoziția evaluatorului listele cu imobilele afectate însoțite de către reprezentantul UAT afectată 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 topocadastrale și O.C.P.I. jud Cluj; Proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea - este în responsabilitate personalului de specialitate juridică.</i>
Inspecția proprietăților imobiliare	Inspecția a fost executată la data de 23.08 2024 pentru construcții în mod special de către: - Ing. Grădinaru Nicolae din partea EXPERTUS S.R.L.; - Ing. Dobra Marian - Cadastru; - Av. Mihăilă - Ilaș Cynthia; - Reprezentant primărie dl. Farkas Zsolt;
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 însoțite de către reprezentantul UAT afectată 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 însoțite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
- Planuri, schițe și KMZ;
- 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.



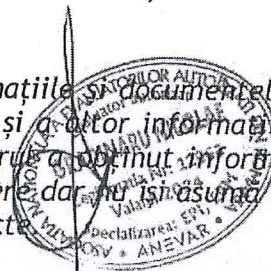
Informații colectate de evaluator:

- 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 quantum-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 2024;
- 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.



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 obiectul de investiții ***“Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din 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 însoțite de către reprezentantul UAT afectată 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 acurateții 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 reglementărilor 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 cunostință.

Ipotese 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 asiguratorului 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 afectare 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 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.
- 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;
- 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 [...];

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 **"Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca"** de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj în:

- teren intravilan
 - curți construcții

Notă:

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

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

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

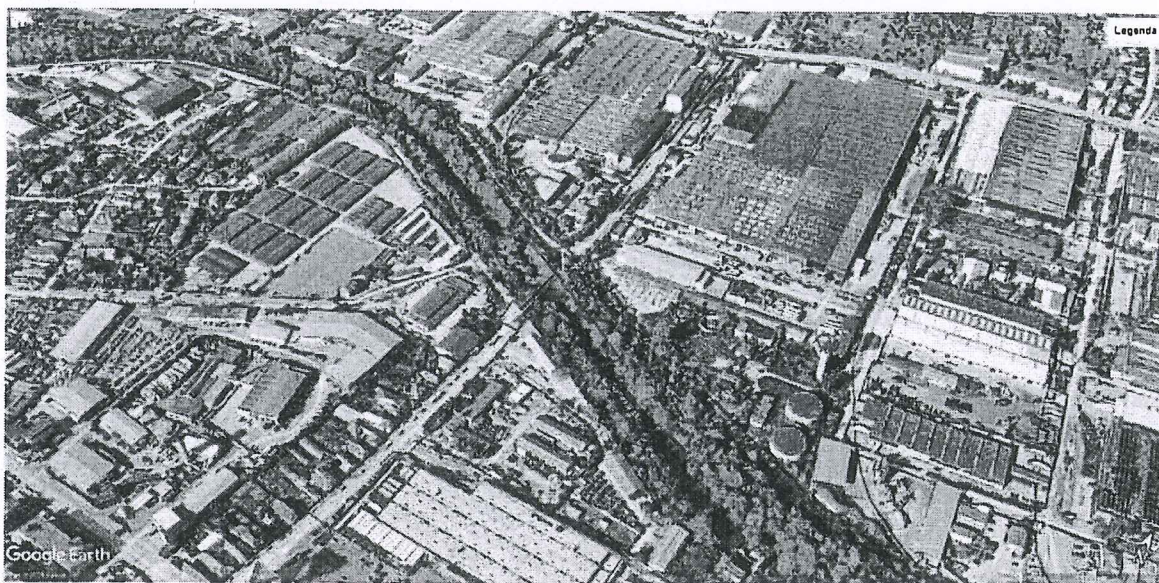
În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat (în cazul de față până la finalul anului 2024 atât timp cât valorile din Studiul de piață nu se modifică).

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



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea investiției



Obiectivul de investiții „**Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca**” se desfășoară pe următorul amplasament: strada Fabricii de Zahăr, tronson cuprins între strada Plevnei și Câmpina în partea de sud și bulevardul Muncii în partea de nord, pe o lungime de 769 m, iar între km 0+252 - 0+330 se va realiza un pod nou peste Râul Someșul Mic, în locul pasarelei suspendate existente.

INDICATORI TEHNICI:

- ❖ Lungime totală amenajare: 769 ml (inclusiv lungimea podului);
- ❖ Parte carosabilă stradă: 7,00 m;
- ❖ Lungime trotuare + piste de biciclete stg + dr: 769 m;
- ❖ Locuri de parcare: 15 locuri;
- ❖ Deschidere pod: 70 m;
- ❖ Gabarit pod: 2x3,50 m (parte carosabilă);
- ❖ Suprafață totală teren amenajat 22.764 mp.

2.2. Identificarea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un număr total de 3 de imobile (construcții și terenuri). Acestea sunt situate în intravilanul **UAT-ului Cluj - Napoca din jud. Cluj**, cu suprafețe diferite, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „**Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca**” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj conform tabelelor anexate, (conform tabelului anexat).

2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate

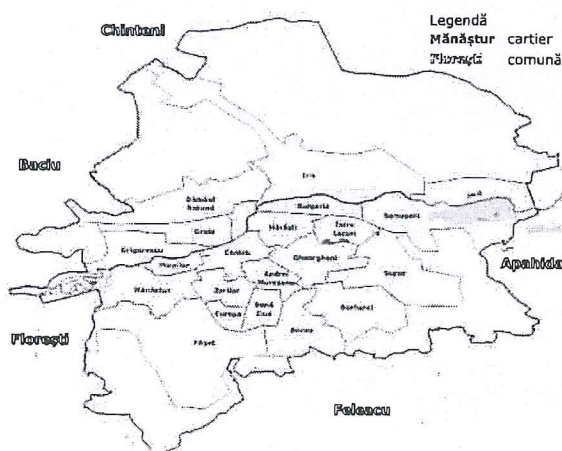
România este localizată în Sud-Estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km². Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de Nord-Est, cu Bulgaria în



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 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.

Județul Cluj 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. Terasale 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. Având 324.576 de locuitori la recensământul din 2011, este al doilea oraș ca populație din țară. Cu o istorie de peste două milenii, orașul este supranumit Inima Transilvaniei sau Orașul comoară.

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.

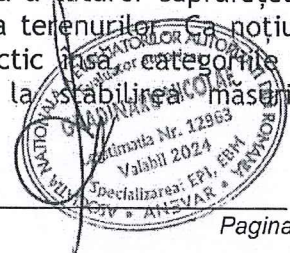
2.4. Descrierea proprietății imobiliare

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

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 măr adus de ape și apoi la deștelenirea 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 -pajiști cultivate -grădini de legume -orezarii -sere -solarii și răsadnițe -câșunarii -alte culturi perene	A AP AG AO AS ASO AC AD	SUB APE (TDH)	7. Terenuri cu ape și ape cu stuf (H)	-ape curgătoare -ape stătătoare -lacuri de acumulare -amenajări piscicole -ape cu stuf -canale -marea teritorială	HR HB HA HP HS HC HM
	2. Pășuni (P)	-pășuni curate -pășuni împădurite -pășuni cu pomi fructiferi -pășuni cu tufărișuri și mărăciniș	P PP PL PT		8. Drumuri (DR) și cai ferate (CF)	-autostrăzi -drumuri naționale -drumuri județene -drumuri locale -străzi și ulițe -drumuri de exploatare (agricole, silvice, petroliere, industriale etc.) -drumuri și poteci turistice -cai ferate	DA DN DJ DC DS
	3. Finețe (F)	-finețe curate -finețe cu pomi fructiferi -finețe împădurite -finețe cu tufărișuri și mărăciniș	F FL FP FT				DE DT CF
	4. Vii (V)	-vii nobile -vii hibride -plantații de 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 stranduri -taluzuri pietruite -fișe de frontieră -exploatare 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 pomicele	L LI LF LD LP		10. Terenuri degradate și neproductive (N)	-nisipuri -zburătoare -bolpvănișuri, stâncării, pietrișuri	NN NB



FORESTIERE (TDF)	6. Păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră (PD)	-păduri	PD			-sărătura cu crusta	NM
		-perdele de protecție	PDP				NG
		-tufărișuri și mărăcinișuri	PDT			-mocirle și smârcuri	NH
		-răchitarii	PDR			-gropi de împrumut, demonii	
		-pepiniere silvice	PDPS			-halde	

A. Categori 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 cosește 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 înregistrează 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.

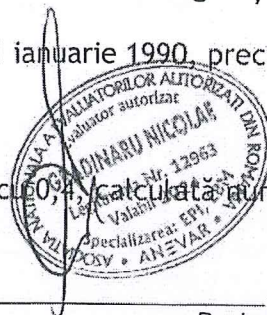
B. Categori de folosință forestiere (F)

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 mărăcișișurile, 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.
- Răchitățile 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 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, spații 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,

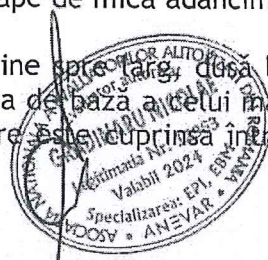


- este alcătuită din următoarele categorii:
 - a) plantațiile cu specii forestiere de pe terenuri agricole;
 - b) vegetația forestieră de pe pășuni cu consistență mai mică de 0,4;
 - c) fânețele împădurite;
 - d) plantațiile cu specii forestiere și arborii din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice 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 arboreturile, 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 tinereturi, suprafețe exploatate, arse sau cu doborâtori produse de vânt etc.), iar lățimea vegetației forestiere să fie de minim 20 m. Include: pepinierele și plantajele 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 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 heleșteu și păstrăvarii, canale deschise de irigații, desecări, aducțiuni 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 mării la mare reflux de-a lungul țărmului. Suprafața mării interioare este cuprinsă între țărmul mării și aceeași linie de bază.



D. Categoriile 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 localitățile 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, magazine, 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 precizări și anume :

- Terenurile cu construcții cuprind, în mod evident, intravilanele localităților în ansamblu deci, inclusiv suprafețele folosite actualmente în scopuri agricole sau/și 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 această 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 agenților de asigurări.



F. Categoriile 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 defini 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 piețelor 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, UAT Cluj - Napoca.

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.

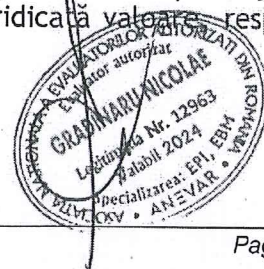
3.2. Analiza cererii

Conform unui studiu realizat de către Transnational Institute pentru Comisia de Agricultură din cadrul Comisiei Europene, 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 și 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 că prețurile terenurilor agricole și forestiere din România sunt foarte atractive.

Cel mai ieftin teren agricol din România se vinde în Regiunea Nord-Est, unde prețul mediu al unui hectar a fost anul trecut de 34.743 lei/ha, echivalentul a 6.991,92 euro/ha.

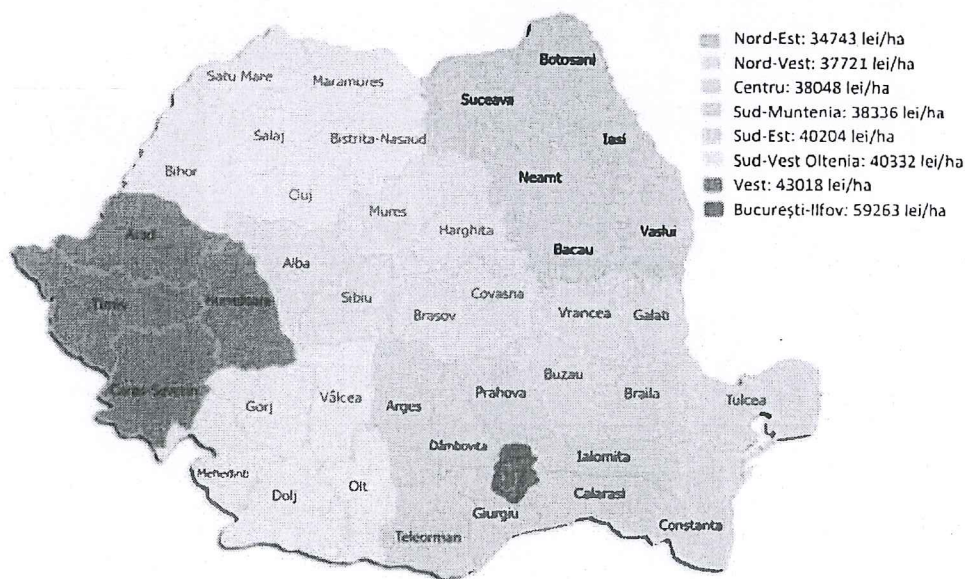
Cel mai scump teren agricol din România se vinde în Regiunea București-Cluj unde pentru un hectar de pământ agricol s-a înregistrat cea mai ridicată valoare, respectiv 59.263 lei/ha, echivalentul a 11.926,59 euro/ha.



3.3. Analiza ofertei

Analiza concurenței pe piața imobiliară 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 piață și propune utilizarea unor valori minimale orientative ale proprietăților, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora, precum și scopul pentru care a fost întocmit acest raport.

Grafic 1: Prețurile medii ale terenurilor arabile pe regiuni de dezvoltare în anul 2022 (lei/ha)



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 de 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 importanță 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 fertilitate este mult mai echilibrată: favorabilă bună și foarte bună 25,5% (3,27 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 5 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
- Foarte bună	414	2,8	357	3,8
- Bună	3665	24,7	3308	35,5
Categoria a II -a	3092	20,8	2373	25,5
- Mijlocie				
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/km², comparativ cu Franța, 54 locuitori/km², Italia, 64 locuitori/km², Germania, 100 locuitori/km². Există diferențe geografice semnificative din punctul de vedere al densității populației, majoritatea comunelor care au mai puțin de 50 locuitori/km² 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/km².

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 țări membre se produce lent, fără consecințe vizibile în ceea ce privește compatibilizarea structurală și funcțională a sistemului agroalimentar.

Evoluția prețurilor medii ale terenurilor agricole pe categorii de folosință în perioada 2021 – 2022 (lei/ha)

	AN 2021		AN 2022	
	Teren arabil	Pășune permanentă	Teren arabil	Pășune permanentă
România	37406	26350	39704	27963
Macroregiunea unu	31844	25869	37847	27345
Nord-Vest	30541	25517	37721	27039
Centru	33926	26198	38048	27630
Macroregiunea doi	37101	25133	37927	27785
Nord-Est	33335	24584	34743	28258
Sud-Est	39795	26184	40204	26879
Macroregiunea trei	38560	28777	39072	28777
Sud - Muntenia	38045	28777	38336	28777
București - Ilfov	52696		59263	
Macroregiunea patru	40408	27703	41557	27703
Sud-Vest Oltenia	39161	26800	40332	26800
Vest	41895	27174	43018	30058



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

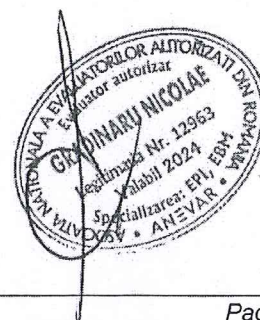
Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

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 redevoltarea terenului.

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



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 **“Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din 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, obiectivul de investiții **“Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din 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 constructibil**, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, cu deschidere la autostradă sau la centura Municipiului București.

Pe de altă parte, este imoral și nelegal ca să solicite sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piața 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 în **“Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din 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 inspecției și pentru categoria de folosință a imobilelor - conform listelor cu imobilele afectate însoțite 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 recomandabile 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 2024 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 2024 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Conform "Studiul de piață pentru anul 2024 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj", valorile sunt cele din tabelele de mai jos:

UAT Cluj - Napoca, cartierul Iris - Valea Chintăului, jud. Cluj (an 2024)

Teren Intravilan				
		Pagina	Bază și corecții	Lei/mp
Cc	Asimilat teren intravilan pentru partea de suprafețe de până la 1.000 mp	Pag. 17	550,00	550,00
	Asimilat teren intravilan pentru partea de suprafețe cuprinse în intervalul de 1.000 mp - 2.500 mp	Pag. 17	350,00	350,00

UAT Cluj - Napoca, cartierul Bulgaria, jud. Cluj (an 2024)

Teren Intravilan				
		Pagina	Bază și corecții	Lei/mp
Cc	Asimilat teren intravilan pentru partea de suprafețe de până la 1.000 mp	Pag. 17	1.500,00	1.500,00



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

Pentru terenurile **fânețe - pășuni**:

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 fâneată - 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.

5.2 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 2024 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.

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 deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 134;
3. Determinarea costului de înlocuire net - prin scăderea deprecierei totale din costul de înlocuire brut.

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

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnice - 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 deprecierei totale;
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.

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

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut 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, readucerea 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.

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: având în vedere Decizia nr. 78 a ICCJ din 15.11 2021, s-au întocmit fișe de calcul și pentru construcțiile ce au corespondent în Studiul de Piață întocmit pentru Notari Publici aferent anului 2024, care sunt anexate prezentului raport (după caz).

S-a utilizat această abordarea pentru a fi unitară pentru toate construcțiile.

UAT Cluj - Napoca, cartierul Bulgaria, jud. Cluj (an 2024)

Construcții		Pagina	Bază și corecții	Lei/mp
Parcare asfaltată	Asimilat construcție - garaj / loc parcare (indiferent de structură)	Pag. 17	1.250,00	1.250,00



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. chirile 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.

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

unde:

- V_{td} = Valoarea totală de despăgubire;
 V_{tu} = 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.



În cazul de față s-a estimată o daună totală în cuantum de 15%.

- Căutarea unei noi zone de lucru, comision agenții imobiliare/intermediari: 5%;
- Taxele notariale pentru achiziție: 3%;
- Timpul consacrat în vederea căutării unei noi proprietăți: 7%.

În aceasta fază a raportului de evaluare, nu s-au luat în considerare alte potențiale daune (de ex. daune agricole sau alte daune ce ar putea fi solicitate de către expropriati). La momentul întocmirii raportului de evaluare nu s-au pus la dispoziție informații cu privire la eventuale daune solicitate de către persoanele expropriate.



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, Conform SEV 100- Cadru general 60.1 O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. 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.

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 condiționalităților 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 2024 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:

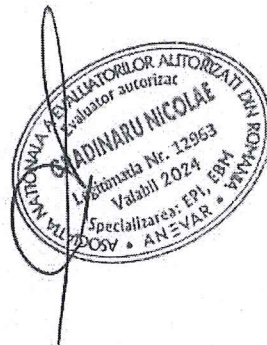
Nr. Crt.	Cartier/U.A.T.	Nr. imobile	Tip imobil	Suprafață (u.m.)	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despăgubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
1	Iris - Valea Chintăului, Cluj - Napoca	2	Terenuri	1.222,00	432.100,00	64.815,00	496.915,00
		4	Construcții	S = 1.222 mp L = 223,58 ml	532.582,10	79.887,32	612.469,42
		-	Total	-	964.682,10	144.702,32	1.109.384,42
2	Bulgaria, Cluj - Napoca	1	Terenuri	113,00	180.800,00	27.920,00	201.920,00
		2	Construcții	S = 113 mp	132.910,00	19.846,50	152.846,50
		-	Total	-	313.710,00	47.766,50	260.766,50
TOTAL		3	TERENURI	1.335	612.900,00	91.935,00	704.835,00
		6	CONSTRUCȚII	L = 223,58 ml, S = 1.335,00 mp	665.492,10	99.873,92	765.315,92
TOTAL GENERAL		-	-	-	1.278.392,10	191.758,82	1.470.150,92

Notă:

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

8. ANEXE

- 1) Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii în condițiile Legii nr. 255/2010 situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică **“Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj.**
- 2) Fișe de cost pentru construcții;
- 3) Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii însoțită de reprezentanții UAT-ului.
- 4) Extrase din Studiul de piață pentru județul Cluj aferent anului 2024;
- 5) Planșe ortofotoplan.

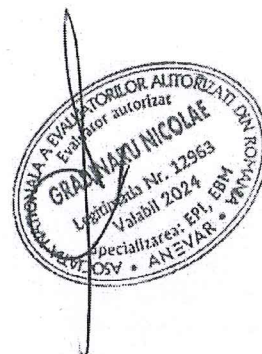


Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca

IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE

U.A.T. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

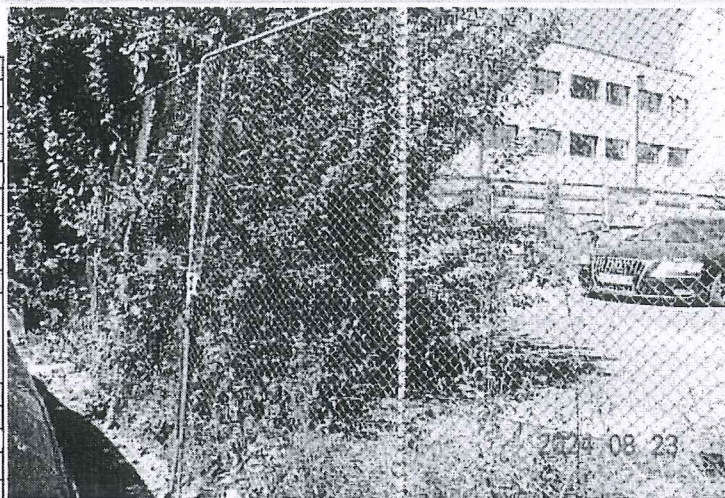
Nr. Crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Cartier	Nume și prenume proprietar/detinator	Tarila	Parcelă	Numar cadastral/ Nr. topo	Număr titlu de proprietate	Nr. carte funciara	Categoria de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafața totală (mp)	Suprafața de exproprieat teren (mp)	Suprafața de exproprieat construcții (mp / ml)	Observații / Zona de Urbanizare	Suprafață construcție pentru calcul prețului tehnologic (lei/mp/ml etc)	Valoare de plată lei/mp rezultat din anexe și calcule	Valoare totală de plată (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Cluj	Cluj - Napoca	Iris - Valea Chindiaului	CONSIETA SRL	Bdul B-Dul Muncii, Nr. 14/A	-	262237	-	262237	-	-	-	-	Improprieare L=202,88 m, H=2,30 m S=1.200,00 mp	-	507,20	72,00	36.518,40	5.477,76	41.996,16
2	Cluj	Cluj - Napoca	Bulgaria	HORNBACK CENTRALA SRL	-	-	330605	-	330605	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	113,00	113,00	Platformă asfaltată S=1.200,00 mp	-	1.200,00	393,75	472.500,00	70.875,00	543.375,00
3	Cluj	Cluj - Napoca	Iris - Valea Chindiaului	EST COMPANY ROMANEX SRL	Str B-DUL MUNCII, Nr. 14	-	263982	-	263982	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	4.309,00	22,00	Platformă pavată S=22,00 mp Fundaj de șand L=20,70 m, H=14,49 m S=1.221,58 mp	-	22,00	515,00	11.330,00	1.699,50	13.029,50
TOTAL [mp] / [ml]														1.335,00	-	-	-	1.278.392,10	191.759,82	1.470.150,92



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr.01 din tabel) S.C. CONSIETA S.R.L.

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Cluj - Napoca Jud. Cluj
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9760
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Împrejmuire din plasă de sârmă pe stâlpi de metal. Înălțimea de 2,50 m.	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime	202,88
Înălțime	2,50
Suprafață mp	507,20



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Panou gard din plasă zincată	PANGPZN	507,20	25,10 lei	3,4311	43.680,4 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					43.680,37 lei
Total cost/MP cu TVA					86,12 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

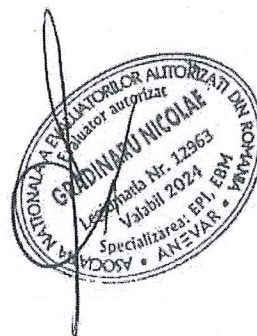
Total cost de nou cu TVA	43.680,37 lei
Total cost /mp cu TVA	86,12 lei

Coefficient de distanță	1,0000
Corecție manoperă	1,0000

Total cost de nou fara TVA	36.518,40 lei
Total cost /mp fara TVA	72 lei

Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică	- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională	- lei

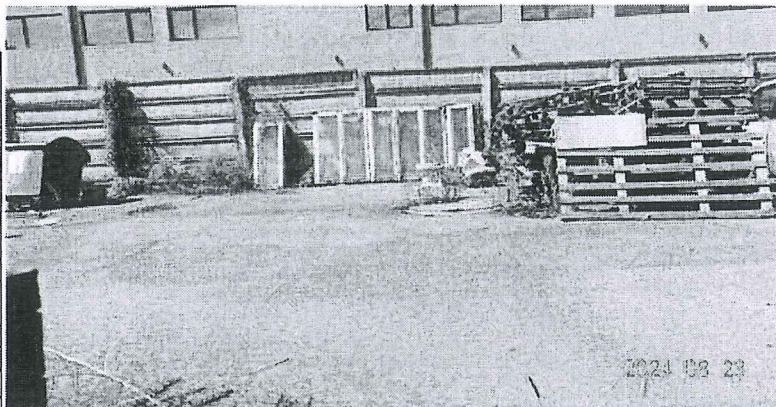
Valoare estimată	Total euro	7.339,00 €	Total lei	36.518,40 lei
Valoare estimată pe mp	euro/mp	14,47	lei/mp	72,00 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr.01 din tabel)

S.C. CONSIETA S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă
Adresa	Loc. Cluj - Napoca Jud. Cluj
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9760
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă din asfalt.	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
mp	1.200,00
Total mp	1.200,00

EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Platformă betonată cu borduri și asfalt		PLTFBA	1.200,00	248,80 lei	2,5093	749.176,6 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						749.176,61 lei
Total cost/MP cu TVA						624,31 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA		749.176,61 lei	
Total cost /mp cu TVA		624,31 lei	
Coeficient de distanță		1,0000	
Corecție manopera		1,0000	
Total cost de nou fara TVA		630.000,00 lei	
Total cost /mp fara TVA		525 lei	
Depreciere fizică	25%	Depreciere fizică	
Depreciere funcțională		157.500 lei	
		Depreciere funcțională	
		- lei	
Valoare estimată		Total euro	94.960,00 €
		Total lei	472.500,00 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	79,13
		lei/mp	393,75 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 02 din tabel) S.C. HORNBACH CENTRALA S.R.L.

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Trotuar
Adresa	Loc. Cluj - Napoca Jud. Cluj
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9760
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Trotuar asfaltat.	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	
mp	10,00
Total mp	10,00



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Alei asfalt	ALEIASF	10,00	151,90 lei	3,2604	4.952,5 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					4.952,55 lei
Total cost/MP cu TVA					495,25 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					4.952,55 lei
Total cost /mp cu TVA					495,25 lei
Coeficient de distanță			1,0000		
Corecție manopera			1,0000		
Total cost de nou fara TVA					4.160,00 lei
Total cost /mp fara TVA					416 lei
Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică			- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată		Total euro	840,00 €	Total lei	4.160,00 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	83,60	lei/mp	416,00 lei



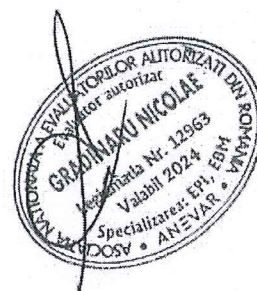
1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Parcare
Adresa	Loc. Cluj - Napoca
	Jud. Cluj
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9760

Parcare asfaltată.

Sumparată	
mp	103,00
Total mp	103,00

Total cost de nou cu TVA					64.304,33 lei
Total cost /mp cu TVA					624,31 lei
Coeficient de distanță				1,0000	
Corecție manopera				1,0000	
Total cost de nou fara TVA					54.075,00 lei
Total cost /mp fara TVA					525 lei
Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică			- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată		Total euro	10.870,00 €	Total lei	54.075,00 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	105,51	lei/mp	525,00 lei
Daune 15%					8.111 lei
Total cu daune					62.186 lei

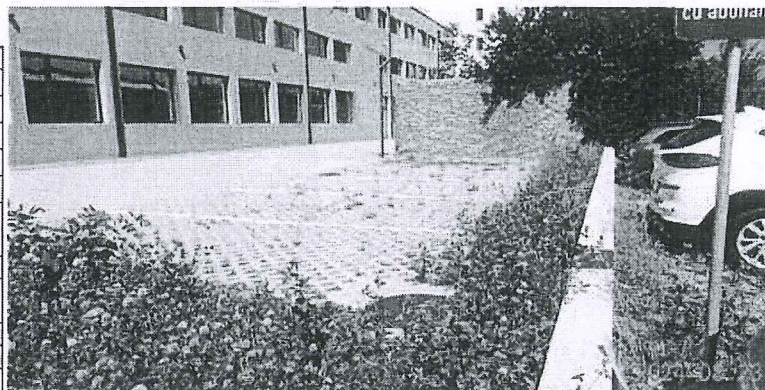
Valoare lei/ mp conform Studiului de piață pentru uzul notarilor publici (condiționalitate impusă de art. 8 alin. (1) din Nomenclatorul metodologic)	1.250,00 lei
Total valoare construcție conform Studiului de piață pentru uzul notarilor publici	128.750,00 lei
Daune 15%	19.312,50 lei
Total cu daune	148.062,50 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

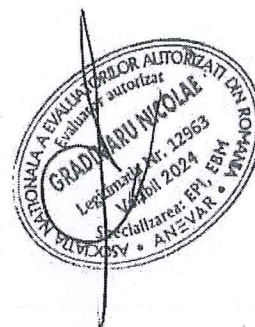
Proprietar
(poziția nr. 03 din tabel) S.C. EST COMPANY ROMIMPEX S.R.L.

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă
Adresa	Loc. Cluj - Napoca
	Jud. Cluj
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9760
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pavată.	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparată	
mp	22,00
Total mp	22,00



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi	PLTFR	22,00	235,00 lei	2,6071	13.478,7 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					13.478,71 lei
Total cost/MP cu TVA					612,67 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

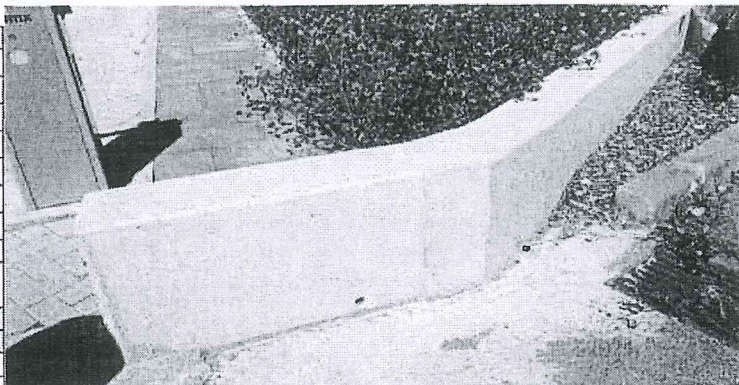
Total cost de nou cu TVA				13.478,71 lei
Total cost /mp cu TVA				612,67 lei
Coeficient de distanță		1,0000		
Corecție manopera		1,0000		
Total cost de nou fara TVA				11.330,00 lei
Total cost /mp fara TVA				515 lei
Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică		- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională		- lei
Valoare estimată		Total euro	2.280,00 €	Total lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	103,50	lei/mp
				11.330,00 lei
				515,00 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 03 din tabel) S.C. EST COMPANY ROMIMPEX S.R.L.

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Fundație de gard
Adresa	Loc. Cluj - Napoca
	Jud. Cluj
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9760
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Fundație de gard din beton.	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime	20,70
Înălțime	0,70
Suprafață mp	14,49



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/u.m.	Indice act.	Cost total
Soclu gard din beton aparent	SOCLUGRD	20,70	282,30 lei	2,4913	14.558,2 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					14.558,19 lei
Total cost/u.m. cu TVA					703,29 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					14.558,19 lei
Total cost /u.m. cu TVA					703,29 lei
Coeficient de distanță		1,0000			
Corecție manoperă		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					12.233,70 lei
Total cost /u.m. fara TVA					591 lei
Depreciere fizică	0%		Depreciere fizică		- lei
Depreciere funcțională	0%		Depreciere funcțională		- lei
Valoare estimată	Total euro	2.459,00 €	Total lei		12.233,70 lei
Valoare estimată pe u.m.	euro/u.m.	118,77	lei/u.m.		591,00 lei



45

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca”

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca” – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 375416/1/28.03.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 375691/441/28.03.2024 al Direcției Tehnice, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca”;

Luând în considerare Recomandarea proiectantului pentru Scenariul 1 din Studiul de fezabilitate, înregistrată sub nr. 925925 /10.11.2023;

Văzând Avizul nr. 86 din 15.03.2024 al Arhitectului șef, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În temeiul prevederilor art. 5, 7 și 10 din H.G nr. 907/2016, ale art. 44 din Legea nr. 273/2006, precum și ale art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 134 alin. (1) lit. a), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca” - Scenariul 1, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului.
Jr. Aurora Roșca

Nr. 195 din 15 aprilie 2024
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

**CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

„Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr - în municipiul Cluj-Napoca”

TITULAR: Municipiul Cluj-Napoca

BENEFICIAR: Municipiul Cluj-Napoca

AMPLASAMENT: strada Fabricii de Zahăr, tronson cuprins între strada Plevnei și Câmpina în partea de sud și bulevardul Muncii în partea de nord, pe o lungime de 769m, iar între km 0+252 - 0+330 se va realiza un pod nou peste Râul Someșul Mic, în locul pasarelei suspendate existente.

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI:

Valoarea totală a investiției, conform devizului general: 47.758.722,43 lei (fără TVA)
56.390.549,74 lei (cu TVA)
din care, C+M: 28.731.894,83 lei (fără TVA)
34.190.954,85 lei (cu TVA)

Lungime totală amenajare: 769 ml (inclusiv lungimea podului)

Parte carosabilă stradă: 7,00 m

Lungime trotuare + piste de biciclete stg+dr: 769 m

Locuri de parcare: 15 locuri

Deschidere pod: 70 m

Gabarit pod: 2x3,50 m (parte carosabilă)

Suprafață totală teren amenajat 22.764 mp

Durata de realizare a investiției este: 18 luni

Durata de realizare a lucrărilor este: 14 luni

Finanțarea investiției va fi făcută din fonduri de la bugetul local și alte surse constituite conform legii.

Acești indicatori tehnico-economici sunt în conformitate cu devizul general al investiției, întocmit de S.C. COSTIN ȘI VLAD BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

DIRECȚIA TEHNICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
VIRGIL PORUȚIU

SERVICIUL ADMINISTRARE CAI PUBLICE,
ȘEF SERVICIU,
BOCHIȘ MARCEL

CONSILIER,
HÎRCIAGĂ DORIN

Construire Pod peste râul Someșul Mic strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca
IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE

Nr. Crt.	Nume și prenume proprietar/deținător	Tarla	Parcelă	Numar cadastral/ Nr. topo	Număr titlu de proprietate	Nr. carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafața totală (mp)	Suprafața de expropriat teren (mp)	Suprafața de expropriat construcții (mp / ml)	Observatii/ Zona de Urbanizare	Cartier
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	CONSIETA SRL	Bdul B-Dul Muncii, Nr. 14/A	-	262237	-	262237	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	4,659.00	1,200.00	-	-	Iris
2	HORNBACH CENTRALA SRL	-	-	330605	-	330605	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	113.00	113.00	-	-	Bulgaria
3	EST COMPANY ROMIMPEX SRL	Str B-DUL MUNCII, Nr. 14	-	263982	-	263982	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	4,309.00	22.00	-	-	Iris
TOTAL [mp] / [ml]										1,335.00	L=223.58ml S=1335.00mp	-	

Notă: Datele de identificare ale imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere corespund cu situația juridică a imobilelor la momentul întocmirii prezentei liste. Elementele de identificare ale imobilelor menționate în prezenta listă sunt singurele care au putut fi puse la dispoziție la acest moment.

Prestator
STOCAD PROIECT S.R.L.
Ing. Dobra Marian Cornel

Digitally signed by
Marian-Cornel Dobra
Date: 2024.09.27
11:21:38 +03'00'



Dr. executive Julia Anderson

Din. executiv Julia Andreu
Amexa 3 la Hotanarea m. 692/2025
cuprinde 48 de pagini

cuprinde 48 de pagini

Anexa 5 la Hotărârea m. 692/2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

Construire Pod peste râul Someșul Mic, strada Fabricii de Zahăr în municipiul Cluj-Napoca
IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE
U.A.T. - CLUJ NAPOCA, JUD. CLUJ

Nr. Crt.	Județ administrativ-teritorială	Unitatea administrativ-teritorială	Cartier	Nume și prenume proprietar/deținator	Tara	Parcelă	Numer cadastral/ Nr. topo	Numer titlu de proprietate	Nr. carte funciara	Categoria de folosință	Extravilan/ Intravilan	Suprafața totală (mp)	Suprafața de expropriat teren (mp)	Suprafața de expropriat construcții (mp / ml)	Observatii/ Zona de Urbanizare	Suprafață construcție pentru calcul prețului tehnologic (ml/mp/ml etc)	Valoarea de piață la/imp rezultată din anexe și calcule	Valoarea totală de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despagubire teren expropriat legi 259/2010 (lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
										CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	4.659,00	1.200,00	-	-	-	350,00	420.000,00	63.000,00	483.000,00
1	Cluj	Cluj - Napoca	Irș - Valea Chindăului	CONSIETA SRL	Bdul B-Dul Muncii, Nr. 14/A	-	262237	-	262237	-	-	-	-	Imprejmuire L=202,88 ml, H = 2,50 m Platformă asfaltată S=1.200,00 mp	-	507,20	72,00	36.518,40	5.477,76	41.996,16
										CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	113,00	113,00	-	-	1.200,00	393,75	472.500,00	70.875,00	543.375,00
2	Cluj	Cluj - Napoca	Bulgarfa	HORNBACK CENTRALA SRL	-	-	330605	-	330605	-	-	-	-	Trotuar asfalt S=10,00 mp Pășune asfaltată S=103,00 mp	-	10,00	415,00	4.160,00	624,00	4.784,00
										CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	4.309,00	22,00	-	-	-	1.250,00	128.750,00	19.312,50	148.062,50
3	Cluj	Cluj - Napoca	Irș - Valea Chindăului	EST COMPANY ROMIMEX SRL	Str B-DUL MUNCII, Nr. 14	-	263982	-	263982	-	-	-	-	Platformă asfaltată S=12,00 mp Fundație de șard L=40,70 ml, H = 14,49 m	-	22,00	515,00	11.330,00	1.699,50	13.029,50
										-	-	-	-	-	-	20,70	591,00	12.233,70	1.835,06	14.068,76
													1.335,00	-	-	-	-	1.278.392,10	191.750,02	1.470.150,92
											TOTAL [mp] / [ml]									



Dir. executiv
Julia Andruș

[Signature]



Anexa 5 la Hotărârea m. 692/2025
are 4 pagini