

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

HOTĂRÂRE

privind modificarea art. V și a Anexelor II, III și IV ale Hotărârii nr. 686/2023 de modificare a Hotărârii nr 476/2022 (aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson Parcul Rozelor din Municipiul Cluj-Napoca”)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea art. V și a Anexelor II, III și IV ale Hotărârii nr. 686/2023 de modificare a Hotărârii nr 476/2022 (aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson Parcul Rozelor din Municipiul Cluj-Napoca”) – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 605027/1/01.07.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 604997/45/30/41/01.07.2025 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune modificarea art. V și a Anexelor II, III și IV ale Hotărârii nr. 686/2023, de modificare a Hotărârii nr 476/2022 (aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson Parcul Rozelor din Municipiul Cluj-Napoca”);

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), ale art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 7, art. 9 alin. (8), art. 11 alin (1) și art. 32 ale Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 44 alin. (3) din Constituția României și ale Hotărârii nr.40/2023 privind modificarea și actualizarea Documentației și a indicatorilor tehnico-economici, aprobați prin Hotărârea nr. 160/2021 (aprobarea Documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson Parcul Rozelor din Municipiul Cluj-Napoca”);

Ținând cont de Adresa nr. 553440/45/3.06.2025 și de Raportul de evaluare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. I Se modifică Anexa II la Hotărârea nr. 686/2023, nr. curent 8, referitor la categoria de folosință a imobilului cu nr. topo 21435/4, înscris în C.F. nr. 285882, din „alte” în „drum”.

Art. II. Se aprobă modificarea Anexei III din Hotărârea nr. 686/2023, în sensul însușirii Raportului de evaluare întocmit de SC MONDEV REAL ESTATE S.R.L., cu privire la valoarea de despăgubire a terenului cu nr. topo 21435/4, înscris în C.F. nr. 285882 Cluj-Napoca, în conformitate cu Anexa I, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. III. Se aprobă modificarea Anexei IV din Hotărârea nr. 686/2023, în sensul modificării sumei individuale aferente despăgubirilor pentru imobilul proprietate privată, cu nr. topo 21435/4, înscris în CF nr. 285882 Cluj-Napoca, nr. curent 3, de la suma de 124.080 lei, la suma de 12.408 lei,

conform Anexei II, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. IV. Se aprobă modificarea art. V din Hotărârea nr. 686/2023, în sensul diminuării sumei alocate, de 3.511.579,50 lei, la suma de 3.399.907,50 lei, ca urmare a diminuării valorii de despăgubire aferente imobilului cu nr. topo 21435/4, înscris în C.F. nr. 285882 Cluj-Napoca.

Art. V. Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 686/2023 rămân neschimbate.

Art. VI. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Juridică, Direcția Economică, Direcția Tehnică, Direcția Generală Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte și Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

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



Membru Corporativ

ANEVAR

Autorizația nr.0575



RAPORT DE EVALUARE

*Estimarea valorii de despăgubire conform Legii 255/2010, în vederea rectificării
Anexei Nr. 4 la HCL nr. 686 /2023, în conformitate cu Legea nr.255/2010.*

*Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson PARCUL
ROZELOR - din municipiul Cluj-Napoca*



BENEFICIAR: Mun. Cluj-Napoca

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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

<u>OBIECTUL EVALUAT:</u>	Imobil afectat de coridorul de expropriere al proiectului: "Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson PARCUL ROZELOR - din municipiul Cluj-Napoca"
<u>TIPUL PROPRIETĂȚII:</u>	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
<u>BENEFICIAR :</u>	Mun.Cluj-Napoca.
<u>DATA EVĂLUĂRII:</u>	Data emiterii deciziei de expropriere nr. 65026 / 31.01.2024
<u>DREPTUL EVALUAT:</u>	<u>DREPTUL DE PROPRIETATE</u>
<u>SCOPUL EVĂLUĂRII:</u>	Stabilirea valorii de despăgubire în temeiul Legii nr. 255/2010 a imobilului cu nr. Cad. 21435/4 – CF 285882. afectat de coridorul de expropriere al obiectivului de investiții "Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson PARCUL ROZELOR - din municipiul Cluj-Napoca" , în vederea rectificării Anexei Nr. 4 la HCL nr. 686 /2023, în conformitate cu Legea nr.255/2010, cu modificările și completările ulterioare.

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

Nr.Crt	Nr. crt. Anexa nr. 4 HCL nr. 686/2023	Suprafața teren	Valoarea de despăgubire
1	3	141	12.408,00

Rezultatul evaluării este consemnat în anexele prezentului raport de evaluare.



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor Ed.2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

DEVIERI DE LA STANDARDE.

În elaborarea raportului de evaluare am avut în vedere prevederile art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV, în acest caz – Legea 255/2010. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării.

Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.

Devierile de la Standarde sunt permise în astfel de circumstanțe, astfel asigurându-se conformitatea cu prevederile Legii 255/2010, cu cerințele
Calității sarcini și cu Standardele de evaluare a bunurilor Ed.2022.



CERTIFICARE.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune, inclusiv suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
6. În elaborarea raportului de evaluare am avut în vedere prevederile art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.



7. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport; valoarea este o predicție; este subiectivă și nu conține TVA.

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

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Ostiadal Valentin, evaluator autorizat-membru titular ANEVAR (Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr. 18563, specializarea **Evaluari de Bunuri Imobile**, domiciliat în București, strada Calea Grivitei 198, Bl.C, sc.A, ap.13, tel. 0747.276.766.

ING. OSTIADAL VALENTIN.

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.18563.

MondEv Real Estate S.R.L.



CUPRINS.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
1. - Termeni de referință.....	7
Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.....	7
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	7
1.3. Obiectul și scopul evaluării.	7
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.....	8
1.5. Tipul valorii.	8
1.6. Dreptul evaluat.	11
1.7. Data evaluării și data inspecției.	12
1.8. Natura și sursa de informațiilor pe care se bazează evaluarea	12
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.	13
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	15
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.	16
2 - PREZENTAREA DATELOR.....	18
3 - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.	19
4 - ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE.	21
4.1. Definirea pieței.....	21
4.2. Analiza cererii.....	21
4.3. Analiza ofertei competitive.....	22
4.4 Echilibrul Pieței.....	22
1.2.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la Grila notarilor publici - 2024	23
6 - ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARULUI/PROPRIETARILOR.....	24
7 - OPINIE ASUPRA VALORII; CONCLUZII.	27
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE	28



TERMENI DE REFERINȚĂ

IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI A COMPETENȚEI ACESTUIA.

MondEv Real Estate S.R.L. a fost înființată în anul 2016, cu sediul în București, str. Calea Grivitei 238, bl.C, ap.12. Societatea este înscrisă în Tabloul membrilor corporativi al ANEVAR sub nr.0575.

Ing. OSTIADAL VALENTIN, Legitimația nr.18563 / 2025

Adresa: București, strada Calea Grivitei nr.238, tel. 0747.276.766.

e-mail: valentin.ostiadal@mondev.com.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **Municipiul Cluj-Napoca**, pentru obiectivul de investiții "Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson PARCUL ROZELOR - din municipiul Cluj-Napoca", în calitate de utilizator desemnat.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorii nu își asumă răspunderea decât în fața de client și utilizatorul desemnat al lucrării.

1.3. OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII.

Prezentul raport de evaluare are ca scop stabilirea valorii de despăgubire conform **Legii 255/2010** a imobilului afectat de coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții, *în vederea rectificării Anexei Nr. 4 la HCL nr. 686 /2023, în conformitate cu Legea nr.255/2010, cu modificările și completările ulterioare.*



1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a întocmit tabelul cu imobilul afectat de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică.

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 “Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson PARCUL ROZELOR - din municipiul Cluj-Napoca”

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

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



Conform standardului de evaluare general SEV 100 – Cadru general – o valoare diferită de valoarea de piață, care corespunde condițiilor de vânzare-cumpărare existente este valoarea de investiție definită astfel:

„**Valoarea de investiție** este valoarea unui activ pentru proprietarul sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare”.

Acest concept subiectiv face legătura dintre o proprietate anumită și un anumit investitor, grup de investitori sau entitate, care au obiective de investiții și/sau criterii pentru efectuarea investiției definite în mod clar. **Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă a unui activ al proprietății poate fi mai mare sau mai mică decât valoarea de piață a aceluși activ.** Conceptul de valoarea de investiție sau valoarea subiectivă nu trebuie confundat cu valoarea de piață a unei investiții imobiliare.

Totuși, valoarea de piață poate să reflecte o plajă de estimări individuale a valorii de investiție sau valorii subiective, a unui activ particular. Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă este asociată cu valoarea specială.

Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au o valoare numai pentru un cumpărător special. **Un cumpărător special** este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are o **valoare specială**, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător. Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție, subiectivă, sau **de expropriere (despăgubire)**.

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



Legea prevede că „La calcularea cuantumului despăgubirilor se va ține seama de 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”.

“DECIZIA nr. 78 din 15 Noiembrie 2021 referitoare la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art.22 alin. (6) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art.26 alin. (2) din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, **ÎN ETAPA JUDICIARĂ A PROCEDURII DE EXPROPRIERE**, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art.22 alin.(6) din Legea nr.255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art.26 alin (2) din Legea nr.33/1994”

Astfel, am apreciat ca valoarea reală de despăgubire a imobilului ce face obiectul prezentului raport, este cea prezentată în Anexa 1, conform legislației și metodologiei de calcul prezentată în raport.

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

Baza legală:

- Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- H.G. nr. 53/19.01.2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.



- Legea nr.233/2018 pentru modificarea și completarea Legii 255/2010.
- Decizia nr.78 din 15.11.2021 a ÎCCJ
- Decizia nr. 14 din 8 aprilie 2019 cu privire la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (1) din Legea nr. 255/2010

1.6. DREPTUL EVALUAT.

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este „lucrul” fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane.

Termenul *proprietate*, în sens juridic, poate fi definit mai degrabă ca *drept de proprietate* decât ca o entitate fizică precum teren, clădiri și obiecte ale proprietății personale. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având obținerea de a exercita oricare din aceste atribute sau nici unul. Păstrarea dreptului de dispoziție echivalează cu nuda proprietate.

Dreptul de proprietate este dreptul de proprietate asupra întregului imobil. Conform art. 44 alin. 2 din Constituție se arată că *„Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire”.*



1.7. DATA EVALUĂRII ȘI DATA INSPECTIEI.

Data emiterii deciziei de expropriere nr. 65026 / 31.01.2024

1.8. NATURA ȘI SURSA DE INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Informații primite de la client:

- ❖ Elemente și date de identificare a proprietăților evaluate – lista cu imobilul afectat de coridorul de expropriere transmisă de către clientul lucrării;
- ❖ Nu au fost necesare informații privind situația juridică a proprietăților, fiind puse la dispoziție de către client doar lista cu imobilul afectat de coridorul de expropriere, informațiile din acesta fiind considerate corecte;
- ❖ Planuri/schițe;
- ❖ Informații privind istoricul amplasamentului;

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

Informații colectate de evaluator:

- ❖ Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- ❖ Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- ❖ Date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații



- ❖ Date despre prețuri, chirii (arende), grad de ocupare și rate de capitalizare publicate de analiști de piață recunoscuți;

Surse bibliografice:

- ❖ H.G. nr.1 546/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile și a celor forestiere, sursele financiare și modalitățile de plată către foștii proprietari.
- ❖ Standarde de Evaluare a Bunurilor Ed.2022.
- ❖ Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- ❖ Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- ❖ H.G. nr. 53/19.01.2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- ❖ Expertizele întocmite pentru notarii publici din jud Cluj aferente anului 2024.
- ❖ Reviste și publicații de specialitate.
- ❖ Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează, opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:



Dimensiunile proprietății/proprietăților au fost preluate din descrierea legală a acestora (documentație topografică sau/și cadastrală, alte acte);

- Informațiile furnizate de terți sunt considerate a fi corecte dar nu se acorda 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;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea/proprietățile evaluate;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății/proprietăților;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare, precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și/sau reînnoite pentru utilizările considerate în acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Nu s-a realizat nicio investigație suplimentară privind prezența sau absența unor substanțe toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietățile nu sunt afectate de nici un astfel de aspect, care ar face ca oricare dintre proprietăți să valoreze mai mult sau mai puțin;
- Alegerea abordărilor și aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor și informațiilor disponibile la data evaluării;
- Estimarea valorii de piață pentru proprietatea descrisă în Raport a fost realizată numai prin utilizarea informațiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluării. Dacă se va demonstra că au existat și alte informații, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluării și care ar fi putut influența valoarea finală, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Situația actuală a proprietății imobiliare cât și scopul pentru care va fi achiziționată a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;



- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informații considerate adevărate și corecte, obținute din surse pe care le consideră credibile;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale amplasamentului evaluat, ci a luat în considerare elementele caracteristice în baza constatărilor vizuale de la fața locului și în baza informațiilor primite de la reprezentanții clientului lucrării;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Ipoteze speciale

- Nu s-au identificat ipoteze speciale.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului și evaluatorului nu este permisă.
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Suprafețele de teren evaluate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul raportului/representanții acestuia. Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit/știe situațiile legate de restricții (dacă există).



- Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop, fără acordul prealabil, în scris, al evaluatorului. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță. Folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului și evaluatorului nu este permisă. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.

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 Implementare;
- SEV 103 Raportare;
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 400 Verificarea evaluărilor;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar 2022.

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) 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:



- 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.;



2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Situația existența și necesitatea realizării obiectivului de investiții

Obiective generale

În prezent, amplasamentul, este un spațiu neamenajat, o zonă care necesită accesibilizare și care printr-o integrare coerentă să poată fi pus la dispoziția publicului larg în contextul unui parc, în corelare și în continuarea proiectului de amenajare a malurilor Someșului.

Deși în mare parte inaccesibil, culoarul Canalului Morii, datorită vegetației abundente, topografiei specifice și zonelor învecinate pe care ar putea să le lege, are un potențial remarcabil.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Lista cu proprietățile supuse evaluării este alcătuită dintr-un singur imobil situat în intravilanul localității, aflat în coridorul de expropriere al obiectivului de investiții menționat anterior, conform tabelului din Anexe.



3 - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

3.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI. CONSIDERAȚII GENERALE.

Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este:

- Fizic posibilă
- Permisă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

De regulă, vânzătorii de terenuri, anticipând că pe terenul lor, sau pe o porțiune din terenul lor, va trece un obiectiv de interes național sau local sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe m.p. neluând în calcul următoarele aspecte:

- faptul că apariția acestor obiective în peisajul imobiliar local determină modificări în piața imobiliară locală în sensul schimbării chiar a utilizării de bază, cu consecințele de rigoare.
- dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției de piață poate crește valoarea terenului dincolo de profitabilitatea acestuia.

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

Baza evaluării realizate în raport este valoarea de despăgubire (expropriere) așa cum a fost definită în cuprinsul raportului cât și precizările exprese din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.



Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

3.2. ANALIZA CMBU A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

3.3. ANALIZA CMBU A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

Atenție în vedere scopul lucrării, analiza CMBU nu a putut fi aplicată.



4 - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

4.1. DEFINIREA PIETEI.

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

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

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

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

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

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.

4.2. ANALIZA CERERII

În accepțiunea SEV, participanții de pe piața reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a



comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al valorii speciale sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

4.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Prețurile terenurilor sunt dictate, în primul rând, de poziționare și acces. Când vine vorba de investiții în proprietăți imobiliare, majoritatea utilizatorilor de spații industriale se gândesc la poziționarea cât mai apropiată de zonele de interes și acces care să se poată face ușor către marile căi rutiere. Excluzând achizițiile realizate în scop speculativ (ce vizează obținerea de profit din revânzarea ulterioară), acest gen de active necesită o implicare mult mai mare din partea investitorului, presupunând dezvoltarea unui adevărat business (prin construcția unui proiect în scopul vânzării acestuia sau prin exploatarea efectivă a activului în scop propriu).

De precizat că oferta este destul de limitată și neomogenă, neavând la bază un temei economic studiat, drept dovadă și dispersia mare față de medie a valorilor rezultate din analiza de piață.

4.4 ECHILIBRUL PIETEI

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.



1.2.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la Grila notarilor publici – 2024

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:

"Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Cluj, pentru anul 2024", valoarea terenurilor este cea înscrisă în tabelele anexate prezentului raport de evaluare – extrase din studiul de piață menționat anterior

Terenuri situate în intravilan, categoria de folosință DRUM =

- Pentru partea de suprafață până la 1.000mp - 1600 Lei/mp * 0,05
= 80 LEI / MP

- ♦ valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel: valoare teren intravilan (aferent locației în speță, din coloana "...până la 1.000 mp") x 0,05 (respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan din coloana "...până la 1.000 mp", aferent locației / zonei imobiliare în speță).



5. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARULUI/PROPRIETARILOR

Dauna reprezintă excedentul valorii de piață corespunzător valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar.

Principiul pentru estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite – se vor avea în vedere conceptele, procesele și metodele aplicabile în cazul evaluării afacerilor.

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

1. cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu:
 - a) exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură
 - b) apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole
 - c) exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților
2. clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora cum ar fi:
 - a) penalizări și/sau penalități, de orice natură
 - b) dobânzi și majorări la dobânzi
3. Activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate, prin:
 - a) Încetarea definitivă a activităților (desființare)
 - b) Întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată
 - c) Diminuarea activităților pe o perioadă de timp determinată
 - d) Strămutarea activităților și revenirea, într-o perioadă de timp determinate

4. Altele specifice și/sau neprevăzute:



- a) Divizarea parcelei (lotului de teren)
- b) Mărirea distanței până la parcela rămasă
- c) Drumuri secundare necesare
- d) Schimbarea destinației terenului rămas
- e) Perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până la data achitării despăgubirii)

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

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

V_{td} = Valoarea totală de despăgubire

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

D_1 = Daune ce nu pot fi recuperate

D_2 = Daune financiare

D_3 = Daune – încetare activitate, întrerupere, mutare

D_4 = Daune specifice/neprevăzute

S_v = Spor de valoare a imobilului rămas



CONCLUZIE:

Conform L33/1994 și L255/2010, valoarea de despăgubire este compusă din valoarea conform grilei notarilor publici + prejudiciul creat proprietarului, care pentru prezentul obiectiv a fost estimat la 10%, conform studiului de piață independent al evaluatorului, privind valorile reale de tranzacționare a terenurilor în zonele studiate, valorile fiind următoarele:

Terenuri situate în intravilan, categoria de folosință DRUM =

• 80 Lei/mp +10% = 88 LEI

- ♦ valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel: valoare teren intravilan (aferent locației în speță, din coloana „...până la 1.000 mp”) x 0,05 (respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan din coloana „...până la 1.000 mp”, aferent locației / zonei imobiliare în speță).



7 - OPINIE ASUPRA VALORII, CONCLUZII.

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară au rezultat valorile prezentate în cuprinsul raportului de evaluare.

Având în vedere însă prevederile Legii 255/2010 și Legii 33/1994, rezultatele obținute, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza estimării lor, dar și scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de despăgubire estimată pentru proprietățile supuse exproprierii ține seama de: prețul cu care se vând, în mod obișnuit, proprietăți imobiliare de același fel și în aceeași unitate administrativ teritorială, daunele aduse proprietarului sau după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate, valorile din grila notarilor publici existentă la data întocmirii raportului de evaluare.

Concluzie finală:

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară/diverse surse și a concluziilor de mai sus, estimez că valoarea terenului ce face obiectul prezentului raport pe care trebuie să o ia în considerare beneficiarul lucrării în vederea acordării de despăgubiri este valoarea prezentată în Anexa 1, Lista cuprinzând imobilele care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică.

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

ING. OSTIADAL VALENTIN.

MondEv Real Estate S.R.L.



ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

- I. Tabel cuprinzând valoarea de despăgubire pentru imobilul subiect (*Anexa nr.1*)
- II. Extrase din grilele notariale. (*Anexa nr.2*).



„Amenajare parc pe culoarul Canalul Morii - tronson Parcul Rozelor, din Municipiul Cluj-Napoca”

DATE IMOBILE CONFORM DOCUMENTAȚII CADASTRALE AVIZATE OCPI												
Nr. crt.	Nr. crt. Anexa nr. 4 HCL nr. 686/2023	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ - teritoriala	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Categoria de folosinta	Nr. carte funciara	Nr.cadastral/ Nr topo	Suprafata imobil din cartea funciara (mp)	Suprafata imobil de expropriat (mp)	Suprafata constructie de expropriat (mp/ml)	Lungime constructie gard de expropriat (m)	Valoarea de despagubire conform L255/2010 (Lei)
1	3	8	Cluj-Napoca	PINTER IOSIF	Dr	285882	21435/4	1.806,00	141,00	-	-	12.408,00
TOTAL									141,00			12.408,00



NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0720.043.141 / 0730.011.935

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

- declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 15%: pentru construcțiile cu recepție parțială – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate (extras de CF, proces-verbal de recepție parțială etc.);
 - minus 25%: pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 30%: pentru construcțiile edificate înainte de 1950, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 10%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de/la "semifinisat" / "gri" – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 30%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de/la "roșu" – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
 - minus 50%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă deprecieri (fizice și funcționale) semnificative – situație atestată / indicată pe baza unei declarații (care să conțină și fotografii elocvente) pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate.
- ◆ ca situație de excepție, pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă în zona de la limita cu extravilanul (situație întâlnită mai ales la orașe și la localitățile limitrofe acestora, dar nu numai), a cărei locație este la distanță semnificativă (orientativ, mai mare de 100 m) față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (în ordine: curent electric, apă, gaz, canalizare etc.) – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate, susținută / completată, după caz, de adeverințe / adrese de la autoritățile locale și/sau furnizorii de utilități (cel puțin / suficient de la furnizorul de curent electric) – valoarea se va determina conform datelor din tabelele anexate, exclusiv pentru localitățile/zonelor/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana „fără utilități în apropiere”);
 - ◆ valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel: valoare teren intravilan (aferent locației în speță, din coloana „...până la 1.000 mp”) x 0,05 (respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan din coloana „...până la 1.000 mp”, aferent locației / zonei imobiliare în speță).

4. Modul de utilizare a tabelelor valorice

- ◆ pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
 - se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);
 - se identifică zona de dispunere: localitatea, zona și locația (inclusiv după PAD, indexul orientativ de străzi și numărul administrativ – unde este cazul; pentru proprietăți imobiliare amplasate pe străzi care traversează mai multe zone imobiliare este necesară identificarea



de 32 pagini
acla Miron

~~Stefan Tarcea~~

17

„Amenajare parc pe cufearul Canalul Marii - tronson Parcul Rozelor, din Municipiul Cluj-Napoca”														Anexa comparativă																					
DATE INTRARE CONFORM ANEXA NR. 4 LA IML NR. 084/2023														DATE INTRARE CONFORM DOCUMENTAȚIEI EMISĂ DE ÎNREGISTRARE																					
Nr. crt.	Nr. crt. Anexa nr. 4 IML nr. 084/2023	Forma de plan cadastral	Situația administrativă-teritorială	Numărul și precizarea proprietății/deținutului terenului	Categoriile de terenuri	Nr. carte funciara	Nr. cadastru/ în tip	Suprafața totală din cartea funciara (mp)	Suprafața totală de proprietate (mp)	Suprafața construită de proprietate (mp)	Longimea construită pe de proprietate (m)	Valoarea de despagubire calculată LA 31/12/2014 (RON)	Observații	Nr. crt.	Nr. crt. Anexa nr. 4 IML nr. 084/2023	Forma de plan cadastral	Situația administrativă-teritorială	Numărul și precizarea proprietății/deținutului terenului	Categoriile de terenuri	Nr. carte funciara	Nr. cadastru/ în tip	Suprafața totală din cartea funciara (mp)	Suprafața totală de proprietate (mp)	Suprafața construită de proprietate (mp)	Longimea construită pe de proprietate (m)	Valoarea de despagubire calculată LA 31/12/2014 (RON)	Observații	MENTIUNI	REMARKS	Descrieți pentru care s-a produs modificarea (pentru fiecare pozitie în parte)					
1	2	3	Cluj Napoca	PARTEN DE PARC	Arde	30341	21405/4	1.804,00	141,00			124.000,00		2	3	4	Cluj Napoca	PARTEN DE PARC	Ar	30341	21405/4	1.804,00	141,00			124.000,00									
TOTAL								141,00				124.000,00		TOTAL								141,00					124.000,00								

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
Ec. Dom. Ștefan Tărcă

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
J. Aurora Răz



Anexa 2 la Hotărârea nr. 486/2025
cuprinde un număr de 1 pagini
Șef Serv. Evidență Patrimoniu
și cadastru,
Mihaela Miron