

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 „Etapa II - Drum Transregio Feleac TR 35 - Drumuri de legătură - Drum DL 24 din municipiul Cluj-Napoca"

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Etapa II - Drum Transregio Feleac TR 35 - Drumuri de legătură - Drum DL 24 din municipiul Cluj-Napoca" - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 168619/1 din 12.02.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 168713/45/455 din 12.02.2026 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 „Etapa II - Drum Transregio Feleac TR 35 - Drumuri de legătură - Drum DL 24 din municipiul Cluj-Napoca";

Potrivit prevederile art. 2 alin. (1) lit. a), alin. 2 pct. (2[^]1), alin. (3) lit. d[^]4), art. 3, art. 4, art. 5 alin. (1), (1[^]1), alin. (3), (3[^]1), alin. (4), lit. a), b), alin. (5), art. 8 alin. (1) și art. 9 alin. (5) și (5[^]1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 1 alin. (2), (5), (6), art. 4 alin. (2) lit. a), b), c), d), e), f), g), alin. (7) și art. 5 alin. (1), (2), (3), (4), din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 600/2023 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 5 alin. (3), art. 40 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului nr. 1140/2025 pentru aprobarea Normelor metodologice privind angajarea, lichidarea, ordonanțarea și plata cheltuielilor bugetare, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Hotărârea nr. 76/2026 privind modificarea și actualizarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 432 din 13 iunie 2025 (aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Etapa II - Drum Transregio Feleac TR 35 - Drumuri de legătură - Drum DL 24 din Municipiul Cluj-Napoca");

Ținând cont de Procesul-verbal nr. 120/2026, emis de către O.C.P.I. Cluj, prin care a fost recepționat „Plan topografic pentru proiectul de utilitate publică - Studiu de fezabilitate, PUZ și DTAC” aferent proiectului *Etapa II - Drum Transregio Feleac TR 35 - Drumuri de legătură - Drum DL 24* din municipiul Cluj-Napoca și expropriere conform art. 235 din Ordinul nr. 600/2023.

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Etapa II - Drum Transregio Feleac TR 35 - Drumuri de legătură - Drum DL 24 din municipiul Cluj-Napoca”, în suprafață de 12.762 mp, recepționat de către O.C.P.I. Cluj, prin Procesul-verbal de recepție nr. 120/2026, conform Anexei 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor 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 S.C. Expertus S.R.L. pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții „Etapa II - Drum Transregio Feleac TR 35 - Drumuri de legătură - Drum DL 24 din municipiul Cluj-Napoca”, conform Anexei 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 6. Se aprobă alocarea, de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca, a sumei de 5.015.348,57 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 „Etapa II - Drum Transregio Feleac TR 35 - Drumuri de legătură - Drum DL 24 din municipiul Cluj-Napoca”.

Art. 7. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Etapa II - Drum Transregio Feleac TR 35 - Drumuri de legătură - Drum DL 24 din municipiul Cluj-Napoca” și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și prin afișare pe pagina de internet a municipiului Cluj-Napoca.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Ovidiu Oltean
Digitally signed
by Ovidiu Oltean
Date: 2026.01.23
08:48:56 +02'00'

Tarcea
Diana Stefan
Phone: 0040 238 61 14
Fax: 0040 238 61 0570
E-mail: diana.stefan@tarcea.ro

Bochis
Digitally signed by
Virgil Pomarici
DN: cn=Virgil Pomarici, o=Bochis, ou=Bochis, email=Virgil.Pomarici@bochis.com, c=US
Date: 2020.07.14 15:56:09
402700

[illegible]

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 120 / 2026

Întocmit astăzi, 20/01/2026, privind cererea 5692 din 15/01/2026
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

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

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

2. Executant: Dobra Marian - Cornel

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție plan topografic pentru proiectul de utilitate publică STUDIU DE FEZABILITATE, PUZ și DTAC PENTRU PROIECTUL ETAPA II-DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35-

DRUMURI DELEGATURA - DRUM DL 24 DIN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA" SI EXPROPRIERE CONFORM ART 235 DIN

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
MASURATORI	15.01.2026	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
773	20.08.2019	act administrativ	CONSILIUL JUDETEAN
PLAN	15.01.2026	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
PLAN	15.01.2026	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
PLAN	15.01.2026	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
HCL NR. 432	13.06.2025	act administrativ	CONSILIUL LOCAL AL
DXF	15.01.2026	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
PLAN	15.01.2026	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
ANEXE	15.01.2026	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
PLAN	15.01.2026	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL
PLAN	15.01.2026	înscris sub semnatura privata	DOBRA MARIAN CORNEL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 120 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 12762 mp, 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
324061	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 324061 pe o suprafata de 64 mp
328867	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 328867 pe o suprafata de 64 mp
328803	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 328803 pe o suprafata de 60 mp
323793	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 323793 pe o suprafata de 45 mp
283077	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 283077 pe o suprafata de 5 mp
292053	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 292053 pe o suprafata de 47 mp
250360	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 250360 pe o suprafata de 9 mp
283493	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 283493 pe o suprafata de 13 mp
300141	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 300141 pe o suprafata de 10226 mp
258857	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 258857 pe o suprafata de 4 mp
257831	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 257831 pe o suprafata de 4 mp
257047	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 257047 pe o suprafata de 5 mp

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
329159	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 329159 pe o suprafata de 7 mp
335536	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 335536 pe o suprafata de 139 mp
323072	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 323072 pe o suprafata de 2 mp
329384	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 329384 pe o suprafata de 11 mp
329383	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 329383 pe o suprafata de 15 mp
329399	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 329399 pe o suprafata de 2 mp
329435	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 329435 pe o suprafata de 4 mp
329434	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 329434 pe o suprafata de 15 mp
327997	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 327997 pe o suprafata de 62 mp
286983	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 286983 pe o suprafata de 9 mp
286991	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 286991 pe o suprafata de 2 mp
264528	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 264528 pe o suprafata de 1 mp
250168	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 250168 pe o suprafata de 8 mp
286954	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 286954 pe o suprafata de 1 mp
286959	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 286959 pe o suprafata de 1 mp
286968	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 286968 pe o suprafata de 2 mp
286970	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 286970 pe o suprafata de 2 mp
286974	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 286974 pe o suprafata de 3 mp
286980	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 286980 pe o suprafata de 3 mp
358507	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 358507 pe o suprafata de 200 mp
358040	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 358040 pe o suprafata de 92 mp
358508	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 358508 pe o suprafata de 11 mp
290767	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 290767 pe o suprafata de 1187 mp
359340	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 359340 pe o suprafata de 1 mp
359339	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 359339 pe o suprafata de 3 mp
286950	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 286950 pe o suprafata de 1 mp
252672	Avertizare	Receptia 5692/15.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 252672 pe o suprafata de 48 mp

P Director Executiv, Julia Ardeuș

Lucrarea este declarată **Admisă**

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 80/2026
cuprinde 8 pagini

Președinte de ședință, Ec. Dan Ștefan Tarcea

Inspector
OVIDIU OLTEAN

Secretarul general al Municipiului
Jr. Aurora Roșca

Ovidiu
Oltean

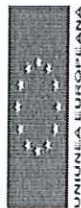
Digitally signed
by Ovidiu
Oltean
Date: 2026.01.26
11:35:31 +02'00'



18	CLUJ	CLUJ NAPOCA	KONZO INVEST S.R.L.	EDGAR QUINET	-	-	329435	-	329435	-	294935	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	654.00	4.00	-
19	CLUJ	CLUJ NAPOCA	PAIDONIA ROMANA UNITA CU ROMA GREGO-CATOLOGICA MANASTUR I YESY, MUREȘAN CALIN CRISTIAN, CHIS ANSEL-IOAN, MUREȘAN IOAN	EDGAR QUINET	-	-	203493	-	203493	-	203493	PASAJE	INTRAVILAN	19.827.00	10.00	-
20	CLUJ	CLUJ NAPOCA	SC MANASTUR HOLDING SRL	EDGAR QUINET	-	-	6757/17/17/19, 6758/17/19, 6759/17/19, 6760/17/19, 6761/17/19	-	291290	-	291290	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	513.00	45.00	-
21	CLUJ	CLUJ NAPOCA	KONZO INVEST S.R.L.	EDGAR QUINET	-	-	329383	-	329383	-	329383	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	581.00	15.00	-
22	CLUJ	CLUJ NAPOCA	KONZO INVEST S.R.L.	EDGAR QUINET	-	-	329384	-	329384	-	329384	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	12.00	11.00	-
23	CLUJ	CLUJ NAPOCA	PROPRIETAR IDENTIFICAT	EDGAR QUINET	82	-	-	-	-	-	-	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	3.00	3.00	-
24	CLUJ	CLUJ NAPOCA	SC MANASTUR HOLDING SRL	EDGAR QUINET	-	-	6757/17/17/19, 6758/17/19, 6759/17/19, 6760/17/19, 6761/17/19	-	291290	-	291290	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	513.00	23.00	-
25	CLUJ	CLUJ NAPOCA	BIGAR VASILE-CALIN,BIGAN ALINA-CABRIELA, CONICA ADRIAN, CONICA ANDREIA, POP MARIANA, MUREȘAN RAMONA-CRISTINA, PEICA ALIN DOREL,ZAHARI IDAN-DANUT, ZAHARI IDANA-CLAUDIA, CAMPĂN RAYCEA, ARDEȘ AUGUSTIN-LAUREAN, ARDEȘ IONELA-IULIA, BUGUR NICOLAE-AUREL, BUGUR MONICA, BONDOR TEOBODA, SÎRHOIE ELENA-DANIELA, SÎRHOIE NICU-DANUT	EDGAR QUINET	-	-	318040	-	318040	-	318040	DRUM	INTRAVILAN	881.00	97.00	-
26	CLUJ	CLUJ NAPOCA	SC MANASTUR HOLDING SRL	EDGAR QUINET	-	-	318507	-	318507	-	318507	DRUM	INTRAVILAN	5.133.00	101.00	-
27	CLUJ	CLUJ NAPOCA	AS URBANLAND SRL	EDGAR QUINET	-	-	318508	-	318508	-	318508	DRUM	INTRAVILAN	569.00	11.00	-
28	CLUJ	CLUJ NAPOCA	PROPRIETAR IDENTIFICAT	EDGAR QUINET	82	-	-	-	-	-	-	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	1.00	1.00	-
29	CLUJ	CLUJ NAPOCA	SC MANASTUR HOLDING SRL	EDGAR QUINET	-	-	318507	-	318507	-	318507	DRUM	INTRAVILAN	5.133.00	97.00	-
30	CLUJ	CLUJ NAPOCA	SOCIETATEA BENTIANA SRL	EDGAR QUINET	-	-	329129	-	329129	-	329129	PASAJE	INTRAVILAN	28.00	7.00	-
31	CLUJ	CLUJ NAPOCA	DORALEX COX SRL	EDGAR QUINET	-	-	315536	-	315536	-	315536	PASAJE	INTRAVILAN	145.00	140.00	-
32	CLUJ	CLUJ NAPOCA	CREȚU DAN SERGIU, CREȚU DANA GEORGIANA	BASARABOI	-	-	266991	-	266991	-	266991	ALTELE	INTRAVILAN	23.00	2.00	-
33	CLUJ	CLUJ NAPOCA	MĂNEȘTE CĂSTILĂ-MARIA	BASARABOI	-	-	266983	-	266983	-	266983	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	23.00	9.00	-
34	CLUJ	CLUJ NAPOCA	PORUTU RARIC DORIN	EDGAR QUINET	-	-	264528	-	264528	-	264528	DRUM	INTRAVILAN	232.00	1.00	-
35	CLUJ	CLUJ NAPOCA	TITULEAN MARIA-IOANA	BASARABOI	-	-	257647	-	257647	-	257647	ALTELE	INTRAVILAN	14.00	5.00	-
36	CLUJ	CLUJ NAPOCA	DARABAN VLAD FILIP	BASARABOI	-	-	257831	-	257831	-	257831	ALTELE	INTRAVILAN	13.00	4.00	-

Marian-
Cornel
Dobra

Digitally signed by Marian-Cornel Dobra
 DN: cn=Dobra, o=COBIVA AMBROSIO, ou=COBIVA AMBROSIO, email=Dobra@cobiva-ambrosio.ro, c=RO
 SerialNumber=DIC21,
 cn=Dobra, 2.5.4.97=36931140
 Date: 2024.01.19 17:29:10 +0200



ETAPA II-DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35-DRUMURI DE
LEGATURA-DRUM DL 24 DIN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

IMOBILE PROPRIETATE PUBLICA AFECTATE
U.A.T. CLUJ NAPOCA, JUD. CLUJ

Nr. Crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Nume și prenume proprietar/deținator	Strada	Tarla	Parcelă	Numar cadastral/ Nr. topo	Număr 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)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	CLUJ	CLUJ NAPOCA	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, -în administrarea CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	EDGAR QUINET	-	-	300141	-	300141	DRUM	INTRAVILAN	11,511.00	10,226.00	-
2	CLUJ	CLUJ NAPOCA	UAT MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	EDGAR QUINET	-	-	328803	-	328803	CURTI CONSTRUCTII - DOMENIUL PUBLIC	INTRAVILAN	60.00	60.00	-
3	CLUJ	CLUJ NAPOCA	UAT MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	EDGAR QUINET	-	-	328867	-	328867	CURTI CONSTRUCTII - DOMENIUL PUBLIC	INTRAVILAN	64.00	64.00	-
4	CLUJ	CLUJ NAPOCA	UAT MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	EDGAR QUINET	-	-	324061	-	324061	CURTI CONSTRUCTII CU DESTINATIE DE DRUM - DOMENIUL PUBLIC	INTRAVILAN	65.00	64.00	-
5	CLUJ	CLUJ NAPOCA	UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	EDGAR QUINET	-	-	323072	-	323072	CURTI CONSTRUCTII - DOMENIUL PUBLIC	INTRAVILAN	14.00	2.00	-
6	CLUJ	CLUJ NAPOCA	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	EDGAR QUINET	-	-	323793	-	323793	CURTI CONSTRUCTII CU DESTINATIE DE DRUM - DOMENIUL PUBLIC	INTRAVILAN	45.00	45.00	-
TOTAL [mp] / [ml]											10,461.00			L=56,51 ml

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

Ing. Dobra Marian Cornel

Marian-
Cornel
Dobra



P Director Executiv, Julia Ardeus

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretarul general al Municipiului
Jr. Aurora Rosca

Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 80/2026
cuprinde 5 pagini

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



Nr. Certificat: 3375
ISO 14001:2015



SR EN ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

**ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE CONFORM
LEGII NR. 255/2010
A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ SITUATE PE
AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE
PUBLICĂ**

**„Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 -
Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din
Municipiul Cluj-Napoca”**

UAT Cluj - Napoca din județul Cluj

Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA

**TIMIȘOARA
Ianuarie 2026**



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE NR. 01/09.01 2026

OBIECTUL EVALUAT: Imobile afectate de expropriere din cadrul proiectului „Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din Municipiul Cluj-Napoca”

TIPUL PROPRIETĂȚII: Proprietate imobiliară - terenuri și construcții

PROPRIETAR (I): Conform anexei

CLIENT: MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA

UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA

DATA INSPECȚIEI: 25.09 2025

DATA RAPORTULUI: 09.01 2026

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 notariilor publice, potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Nr. Crt.	UAT	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	Cluj - Napoca	45	Terenuri	2.301	3.702.575,00	555.386,25	4.257.961,25
		31	Construcții	S=288.00mp L=216,02ml	658.597,64	98.789,68	757.387,32
		76	Total	-	4.361.172,64	654.175,93	5.015.348,57

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



Ec. Grădinaru Nicoleta,
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
bunuri mobile și întreprinderi
Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
de întreprinderi și bunuri imobile
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ.....	5
1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.....	5
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	5
1.3. Scopul evaluării.....	5
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.....	6
1.5. Tipul valorii.....	6
1.6. Data evaluării și data inspecției.....	7
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	7
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	11
1.12. Descrierea raportului.....	12
1.13. Responsabilitatea fata de terți.....	12
2. PREZENTAREA DATELOR.....	14
2.1. Descrierea investiției.....	14
2.2. Identificarea proprietății imobiliare.....	15
2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate.....	15
2.4. Descrierea proprietății imobiliare.....	16
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	22
3.1. Definirea pieței specifice.....	22
3.2. Analiza cererii.....	22
3.3. Analiza ofertei.....	23
3.4. Echilibrul pieței.....	24
4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU.....	26
4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber.....	26
4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit.....	26
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	27
5.1. Evaluarea terenurilor.....	27
5.1.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață pentru anul 2026 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. Abordarea prin Cost.....	30
5.3. Valoarea masei lemnoase.....	31
6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR.....	33
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	35
8. ANEXE.....	36



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. 2025 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. Afirmările 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 **septembrie 2025**.
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. 2025, 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/tabloul-asociei>).
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

Ec. Grădinaru Nicoleta,

Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
bunuri mobile și întreprinderi

Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
de întreprinderi și bunuri imobile

Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964



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. 0303/01.01.2026. 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 seria: C-MC, nr. 7555 și standardelor de calitate SR EN ISO 14001:2015 (ISO 14001:2015), prin certificatul cu seria M-MCT, nr. 3375.

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

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

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA** fiind necesar pentru proiectul de **„Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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 **„Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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 **„Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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 „**Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din Municipiul Cluj-Napoca**” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj în:

- teren intravilan
 - curți construcții
 - arabil
 - pășune
 - altele
 - pădure
 - drum

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 SEV 102 - Tipuri ale valorii - 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 „**Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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.

Conform 40.4 din SEV 100 **„Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și jurisdicției evaluării, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe ar trebui să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV”**. Estimarea valorii de despăgubire reprezintă o situație în care trebuie urmate solicitările legislative particulare (Legea 255/2010), de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre prevederile cuprinse în SEV. Prevederile 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 astfel de prevederi în cerințele legislative ale autorităților.

Conform legislației actuale despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite - art. 34 din L 255/2010.

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 lunilor septembrie - decembrie 2025, respectiv ianuarie 2026, dată la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

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

Evaluarea a fost realizată în perioada septembrie - decembrie 2025, respectiv ianuarie 2026, la un curs valutar de 1 Euro = 5,0871 lei din data de 09.01 2026, comunicat de BNR la data de 08.01 2026.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile	<u>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 topo-cadastrale și O.C.P.I. jud Cluj; Proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea - este în responsabilitate personalului de specialitate juridică.</u>
Inspecția proprietăților imobiliare	Inspecția a fost executată la data de 25.09 2025 pentru construcții în mod special de către: - Ing. Grădinaru Nicolae din partea EXPERTUS S.R.L.; - Ing. Dobra Marian - Cadastru; - Av. Câmpeanu Miruna; - Reprezentant primărie dl. Pop Lucian;
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 însușite 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 însușite 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 2025;
- 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 2026;
- 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 „**Etapă II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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 acurateței lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilele se conformează tuturor 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 cunoștință.

Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (dacă există);
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Pentru scopul prezentei evaluări, estimarea valorii de despăgubire este imperativ conexată la valoarea din expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici (art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și art. 8 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010, această valoare constituie în baza de calcul pentru estimarea valorii de despăgubire;
- Valoarea estimată este una globală, conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv **"pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință"**, valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate

putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afecțiune 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 sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene [...], 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. 2025 astfel:

- **SEV 100 Cadrul general;**
- **SEV 101 Termeni de referință ai evaluării;**



- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102);
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 Informații și date de intrare;
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106);
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 400 Verificarea evaluărilor;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar 2025;

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 sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene [...], 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 101 *Termeni de referință ai evaluării* 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 „*Etapă II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din Municipiul Cluj-Napoca*” de pe teritoriul administrativ al UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj în:

- teren intravilan
 - curți construcții
 - arabil
 - pășune
 - altele
 - pădure
 - drum

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).



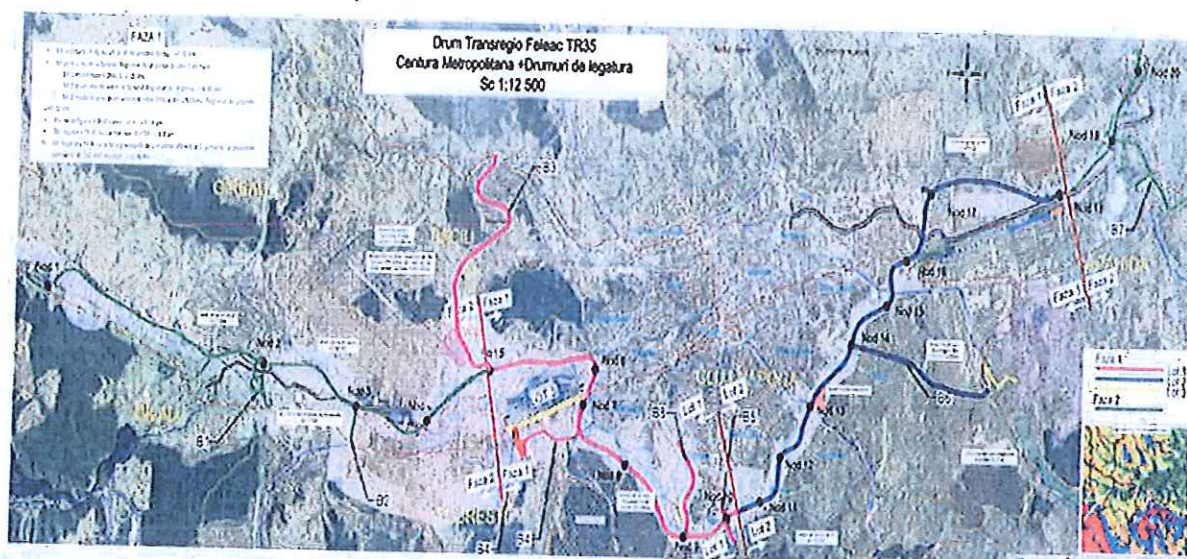
În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat (în cazul de față până la finalul anului 2026 atât timp cât valorile din Studiul de piață nu se modifică).

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



Drumul DL24 din Municipiul Cluj-Napoca face parte din grupa de proiecte „DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35 ETAPA II - DRUMURILE DE LEGĂTURĂ ÎN PORTOFOLIUL UAT-urilor din cadrul proiectului general: Întocmire Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru Proiectul DRUM TRANSREGIO FELEAC TR 35 ETAPA I CENTURA METROPOLITAN, ETAPA II DRUMURI DE LEGĂTURĂ.

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, aprobat în 2014, a fost rezervat un coridor destinat centurii metropolitane a Municipiului Cluj -Napoca, pe care nu au fost eliberate autorizații de construire (a se vedea Figura 31. P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca - Zone rezervate în P.U.G. pentru construcția centurii metropolitane).

Zona metropolitană Cluj-Napoca cuprinde municipiul Cluj-Napoca și 9 comune învecinate acestuia: Apahida, Baciul, Chinteni, Ciurila, Cojocna, Feleacu, Florești, Gilău, Jucu. Suprafața totală a zonei metropolitane este de 1537,54 km², iar populația de 410.766 locuitori.

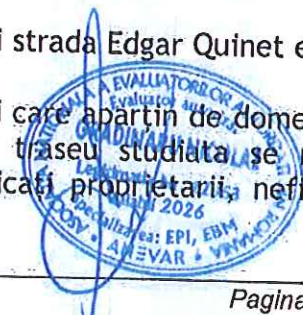
Realizare drum nou DL24, alături de Drum Transregio Feleac TR 35 este soluția care răspunde cererii de transport rezultată ca urmare a dezvoltării dinamice a zonei metropolitane. Astfel se asigură o conexiune directă a curentilor de trafic pe direcția Nord-Vest a Municipiului Cluj-Napoca în zona cartierului Mănăstur, cu legătură în DL22 și după în Nodul 8 al centurii metropolitane și prin acesta se asigură o conexiune rapidă și adecvată cu întreaga rețea de străzi și drumuri din zona metropolitană.

Acest proiect vine ca parte integrantă din pachetul de drumuri din etapa a- II-a a Centurii metropolitane TR35 de pe UAT Municipiul Cluj-Napoca pe care primăria le propune să fie realizate odată cu realizarea Centurii metropolitane TR35.

Obiectivul de investiții drum DL24 din Municipiul Cluj-Napoca din cadrul "DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35, ETAPA II: Drumuri de Legătură ale U.A.T.-urilor" este situat în partea de Sud-Vest a Municipiului Cluj-Napoca, cu o direcție predominantă spre Nord-Est.

Suprafața terenului ocupat de drumul de legătură DL24 și strada Edgar Quinet este de 12.767 mp.

Varianta de traseu studiată se suprapune atât cu terenuri care aparțin de domeniu public cât și cu terenuri proprietate privată. Varianta de traseu studiată se mai suprapune și cu terenuri pentru care nu au putut fi identificați proprietarii, nefiind înregistrate la Oficiul de Cadastru.



Traseul drumului DL24 din Municipiul Cluj-Napoca este situat pe versantul stâng al văii Popii, pe marginea pădurii Bisericii și în zona denumită Fundătura. Drumul se suprapune exclusiv peste str. existentă Edgar Quinet, o zonă în plină dezvoltare rezidențială.

Din acest motiv vor fi necesare exproprieri ale terenurilor aflate în proprietate privată și a terenurilor a căror proprietari nu au putut fi identificați.

În cadrul proiectului s-a propus realizarea unor trotuare pe o parte sau pe ambele părți ale drumului DL24, având în vedere specificul acestuia de stradă de categorie tehnică IV din localitate urbană.

Astfel pe drumul DL24 prin prezentul proiect în funcție de spațiul disponibil s-a realizat trotuar astfel:

- Pe ambele părți de la km 0+012.40 la km 0+265.00 s-a prevăzut trotuar cu lățimea variabilă de 1.50-4.65m.

- Pe partea stângă de la km 0+265.00 la km 0+544.30 s-a prevăzut trotuar cu lățimea variabilă de 1.50-2.25m.

- Pe ambele părți de la km 0+544.30 la km 0+903.20 s-a prevăzut trotuar cu lățimea de 1,50m;

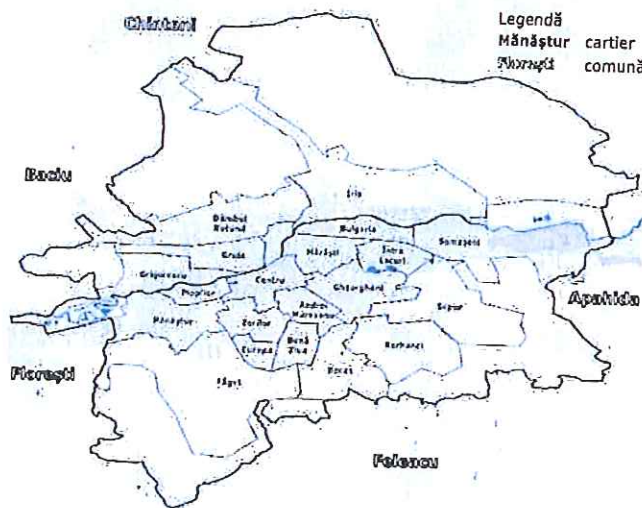
- Totodată, s-a prevăzut trotuar pe partea stângă a străzii adiacente Edgar Quinet (Intersecție km 0+820.00) între km 0+012.00 și 0+054.00 cu lățime de 1,50m; Respectiv, pe ambele părți între km 0+054.00 - 0+114.12 cu lățime de 1,50m;

2.2. Identificarea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un număr total de **76 de imobile (31 de construcții și 45 de terenuri)**. Acestea sunt situate în intravilanul **UAT Cluj - Napoca din jud. Cluj**, cu categorii de folosință și suprafețe diferite, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „**Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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. Terasele și luncile din sectoarele inferioare ale Someșului Mic și Arieșului suplănesc 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 -câpșunarii -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 -pârâie -maree -teritoriale	HR HB HA HP HS HC HM

FORESTIERE (TDF)	2. Pășuni (P)	-pășuni curate -pășuni împădurite -pășuni cu pomi fructiferi -pășuni cu tufărișuri și mărăcinș	P PP PL PT	DESTINAȚIE SPECIALĂ (TDS)	8. Drumuri (DR) și cai ferate (CF)	-autostrăzi -drumuri naționale -drumuri județene -drumuri localitateale -străzi și ulițe -drumuri de exploatare (agricole, silvice, petroliere, industriale etc.) -drumuri și poteci turistice -cai ferate	DA DN DJ DC DS DE DT CF
	3. Finețe (F)	-finețe curate -finețe cu pomi fructiferi -finețe împădurite -finețe cu tufărișuri și mărăcinș	F FL FP FT				
	4. Vii (V)	-vii nobile -vii hibride -plantații hamei -pepiniere viticole	VN VH VHA VP	INTRAVILAN (TDI)	9. Terenuri cu construcții (C)	-construcții -curți și construcții -diguri -cariere -parcuri -cimitire -terenuri de sport -piețe și târguri -pajiști și stranduri -taluzuri pietruite -fișei 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 -bolovănișuri, stâncări, pietrișuri -ripez, ravene, toronți -sărătura cu crusta -mocirle și smârcuri -gropi de împrumut, demonii -halde	NN NB NR NS NM NG NH
	6. Păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră (PD)	-păduri -perdele de protecție -tufărișuri și mărăcinșuri -răchitaril -pepiniere silvice	PD PDP PDT PDR PDPS				

A. Categoriile 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 aromatice, 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. Categoriile de folosință forestiere (F)

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

- Pădurile sunt terenuri acoperite cu arbori și arbuști forestieri, destinate producției materialului lemnos și protecției mediului ambiant pentru a îndeplini în exclusivitate o funcție de protecție. În aceasta categorie intră și plantațiile tinere, lăstărișurile, ogoriturile de vânt și pădurile parc.
- Perdelele de protecție, ca benzi ordonate de plantații silvice sau silvo-pomicole, servesc la protejarea culturilor agricole, a căilor de comunicație, a așezărilor omenești, abisurilor, cu rol antiemoțional, de stabilitate a nisipurilor zburătoare etc.
- Tufărișurile și mărăcinișurile, respectiv suprafețele acoperite cu vegetație de arbuști (jepi, ienupăr, cătină) au, în general, rol de protecție contra eroziunii solului pe terenuri în pantă. Acolo unde acestea invadează pășunile sau/și fânețele, ele sunt lichidate prin lucrări de curățire.
- 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. Categori 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 celui mai 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 localitatea și vicinale. Ultimele, care nu au un caracter permanent, nu se înregistrează separat, ci se atribuie parcelelor vecine, proporțional cu suprafața lor;
- Străzile din localități urbane precum și cele din localități rurale (principale, secundare) cu denumiri și numerotări specifice;
- Căile ferate simple, duble și înguste, cu terenurile și construcțiile aferente (gări, depouri, 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 aceasta categorie, urmează a fi scoase în afara perimetrelor ce cuprind zonele de locuit;
- Terenurile virane din intravilan, chiar dacă pe moment sunt cultivate, au regim economic și juridic diferit de extravilan. Suprafețele respective, fiind destinate construcțiilor, sunt mai valoroase, iar evaluarea, în vederea impozitării, se face după alte criterii și nu după bonitarea terenului, considerată ca element de bază la cele din extravilan; în marile orașe valoarea terenurilor poate fi mai mare chiar decât a construcției existente;
- Construcțiile propriu-zise se inventariază odată cu terenurile, care le determină, la rândul lor, situația juridică. Ca mărime, se are în vedere doar suprafața ocupată de construcție, valoare ce interesează cadastrul general și cartea funciară. Pe fișe separate, se înscriu alte informații (materiale constructive, vârsta, starea, stilul), care servesc serviciilor de sistematizare și agențiilor de asigurări.

F. 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.

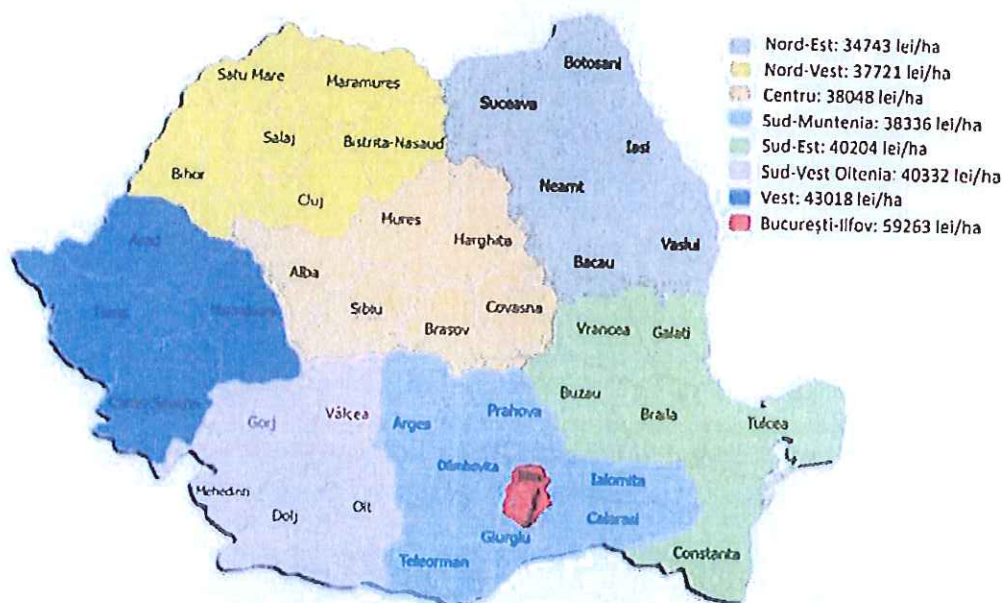
Cel mai scump teren agricol din România se vinde în Regiunea București-Cluj unde pentru un hectar de pământ agricol s-a înregistrat cea mai ridicată valoare, respectiv 59.263 lei/ha, echivalentul a 11.926,59 euro/ha.



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: asimetria informațională, 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 a statului;

- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cerințele de hrană și de locuință pentru populație;
- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultură și silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor.

Pământul, prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și, în același timp, mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Întrucât nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu, a cărui valoare a crescut continuu.

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

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

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

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

Solul este cea mai importantă resursă naturală, fiind apreciat drept cea mai importantă bogăție naturală regenerabilă a țării. Din punct de vedere agronomic, aprecierea capacității ecologice (naturale) a producției agricole, a fertilității, prezintă cea mai mare 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 favorabilitate este mult mai echilibrată: favorabilitate bună și foarte bună - 39,3% (3,67 mil. ha), mijlocie - 25,5% (2,37 mil. ha) și scăzută - 35,2% (3,28 mil. ha). România, din punctul de vedere al suprafețelor agricole totale, ocupă locul șapte în UE, iar la suprafața agricolă și arabilă pe locuitor, locurile 5 și respectiv 6 în UE.



	agricol		arabil	
	mii ha	%	mii ha	%
Categoria I d.c.	4079	27,5	3665	39,3
- 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	28879
Macroregiunea trei	38560	28777	39072	28879
Sud - Muntenia	38045	28777	38336	28879
București - Ilfov	52696	-	59263	28879
Macroregiunea patru	40408	27703	41557	28879
Sud-Vest Oltenia	39161	26800	40332	28879
Vest	41895	27174	43018	28879



4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU

În viziunea SEV 102 - Tipuri ale valorii, 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. 2025, 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 „**Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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 „**Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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 soliciți 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 „**Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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 inspecție 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, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

5.1. Evaluarea terenurilor

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate



integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

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

Conform prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2025 mai precis în - 30.1 din SEV 105 Metode de evaluare, se specifică faptul că:

„Evaluatorul trebuie să stabilească dacă modelul de evaluare este adecvat, ceea ce, în sensul SEV 105 Modele de evaluare, înseamnă „potrivit scopului” în ceea ce privește activele sau datoriile evaluate, termenii de referință ai evaluării și metoda de evaluare. Evaluatorul trebuie să aplice raționamentul profesional pentru a analiza caracteristicile unui model de evaluare astfel încât să poată selecta cel mai adecvat model 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 2026 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 2026 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 2026 privind valorile minime imobiliare în județul Cluj”, valorile sunt cele din tabelul de mai jos:

UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj (an 2026)

Teren Intravilan				
		Pagina	Bază și corecții	Lei/mp
CC	Asimilat teren intravilan pentru partea de suprafață până la 1.000 mp	Pag. 17	1.900,00	1.900,00
	Asimilat teren intravilan pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.000 - 2.500 mp	Pag. 17	1.800,00	1.800,00
Arabil, Pășune, Altele, Pădure	Asimilat teren intravilan pentru partea de suprafață până la 1.000 mp	Pag. 17	1.900,00	1.900,00
Drum	Asimilat teren intravilan pentru partea de suprafețe de până la 1.000 mp pe care nu pot fi edificate construcții (vezi nota)	Pag. 14+17	1.900,00	95,00

Notă:	Conform Studiului de piață pentru uzul notarilor publici pentru județul Cluj, aferent anului 2026 la pagina 14 se menționează următoarele: valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care, la data transferului dreptului de proprietate, nu pot fi edificate/construite clădiri - situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism (spre exemplu: etape/condiții necesare a fi îndeplinite pentru a fi posibilă edificate/construite clădiri etc.) 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).
-------	---

5.1.2. 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 mărăciunișuri, 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 2025 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 asimilări în **„Studiul de piață pentru anul 2026 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, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de o supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);

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

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

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

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 2026, care sunt anexate prezentului raport (după caz).

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

UAT Cluj - Napoca, jud. Cluj (an 2026)

Construcții				
Anexă	Asimilat anexă indiferent de structură	Pagina	Bază și corecții	Lei/mp
		Pag. 17	325,00	325,00

5.3 Valoarea masei lemnoase

Despăgubirea pentru terenurile forestiere proprietate privată, situate pe coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică prevăzute la art. 2 alin. (1), cuprinde valoarea aferentă terenurilor forestiere, precum și valoarea masei lemnoase existente.

Valoarea masei lemnoase pe picior de pe terenurile forestiere proprietate privată se determină, prin raportare la volumul masei lemnoase inventariate pe suprafața imobilelor supuse exproprierii, identificate și materializate în teren prin grija expropriatorului la întocmirea studiului de fezabilitate varianta finală sau a documentației topocadastrale.

Pentru determinarea valorii masei lemnoase, experții evaluatori utilizează, după caz:

a) prețul mediu de adjudecare (lei/mc), rezultat la licitațiile de vânzare a masei lemnoase pe picior, pe direcții silvice, provenită din fondul forestier proprietate publică a statului, publicat lunar, pe site-ul propriu, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva, preț afișat la data întocmirii raportului de evaluare;

b) prețul mediu de adjudecare (lei/mc), rezultat ca medie a ultimelor trei licitații publice de vânzare a masei lemnoase pe picior, organizate de administratorul fondului forestier proprietate publică, în zona expropriată sau cât mai apropiată acesteia, în condiții similare, comunicat de administratorul fondului forestier proprietate publică, la solicitarea expertului evaluator.

Inventarierea și calculul volumului masei lemnoase, întocmirea actelor de punere în valoare, autorizarea și predarea spre exploatare a parchetelor se fac de către ocoalele silvice care asigură administrarea sau serviciile silvice, după caz, la solicitarea expropriatorului.



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. chirii 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 expropriați). 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.

Conform 40.4 din SEV 100 "Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și jurisdicției evaluării, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe ar trebui să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV". Estimarea valorii de despăgubire reprezintă o situație în care trebuie urmate solicitările legislative particulare (Legea 255/2010), de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre prevederile cuprinse în SEV. Prevederile 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 astfel de prevederi în cerințele legislative ale autorităților.

Pentru estimarea valorii de despăgubire s-au aplicat prevederile din Legea nr. 255/2010.

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 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.

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 2026 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.	UAT	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	Cluj - Napoca	45	Terenuri	2.301	3.702.575,00	555.386,25	3.147.188,75
		31	Construcții	S=288.00mp L=216.02ml	658.597,64	98.789,68	559.807,96
		76	Total	-	4.361.172,64	654.175,93	3.707.000,00

Notă: Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin TVA.

8. ANEXE

- 1) Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii în condițiile Legii nr. 255/2010 situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „**Etapa II - Drum Transregio Feleac TR35 - Drumuri de Legătură - Drum DL 24 din 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-urilor.
- 4) Adresa nr. 77/13.01 2026;
- 5) Extrase din Studiul de piață pentru județul Cluj aferent anului 2026;
- 6) Planșe ortofotoplan.



IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE

[illegible]

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

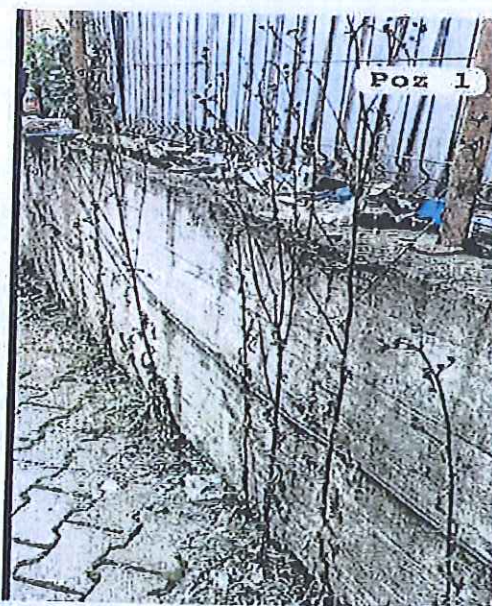
Proprietar
(nr. crt.1 din tabel)

HANUSCHI VASILE-SORIN, HANUSCHI MARIA-NARCISA, SZEPE CRISTIAN, PETRESCU OANA, BOGORIN ELENA, VERONICA, TITEIU GABRIEL, OLAR VASILE, OLAR MARIA, BACZO ZSOLT FERENC, BACZO EMESE, NEMES CRISTINA - IOANA, SCROB EMILIA, JUCAN MANDRU REMUS, JUCAN - MANDRU NICOLETA - AURELIA, VALU THEODOR - LUCIAN, VALU IOANA, CATINEAN SERGIU-FLORIN, CATINEAN ANAMARIA, CIOTLAUS IOAN, ROMAN ROMEO - SORIN, MARTINESCU ANDREI, MARTINESCU GABRIELA IOANA, CIOBANU EUSEBIA, PIPAS FLORIN SIMION, PIPAS CRISTINA, RUS-CUREA FLAVIU-STELIAN, TOGANEL ADRIAN-COSMIN, TOGANEL ADINA-MARIA, POP LAURA-MARIA, HANUSCHI SUSANA, GUDOR LIVIU-NICOLAE, TURCUŞ ADRIAN ŞERBAN, CINEZAN FLAVIU - HORĂŢIU, CINEZAN LUCICA, RĂRĂU MIHAI, MAILAT CLAUDIU - MARIUS, ICHIM DORU, ICHIM CARMEN, SÎNGUREL RADU, LEUCIUC IULIANA, JUCA ANTON, PROCA ANDREI, PROCA ALEXANDRA-IOANA, ŞILIMON-MORARIU ADRIAN-VLĂDUŢ, ŞILIMON-MORARIU TITIĂŢA-MARIA, HANUSCHI SUSANA, HANUSCHI VASILE-SORIN, HANUSCHI DANIEL, ŞIMON MONICA-SAVA, ŞILIMON-MORARIU ADRIAN-VLĂDUŢ, ŞILIMON-MORARIU TITIANA-MARIA, ŞTEFONI FLAVIUS-DANIEL, ŞTEFONI SONILA, NYESTE EVA, IOIA VIORELA-DANIELA, TURCUŞ ADRIAN-ŞERBAN, TURCUŞ ALEXANDRA-MARIA, COMAN CRISTINA-DIANA, BUNZAC ANDREI

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	Zid de sprijin
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud: Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime	17,42
Total ml	17,42



EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață ml	lei/ml	Indice act.	Cost total
Structură - beton simplu		ZIDSPBS1,5M	17,42	1.333,30 lei	2,8937	67.209,3 lei
*prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						67.209,33 lei
Total cost/ml cu TVA						3.858,17 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei
Total cost de nou cu TVA						67.209,33 lei
Total cost /ml cu TVA						3.858,17 lei
Coeficient de distanță						
Corectie manoperă		1,0000				
Total cost de nou fara TVA		1,0000				
Total cost /ml fara TVA						67.209,33 lei
Depreciere fizică		10%	Depreciere fizică			3.858,17 lei
Depreciere funcțională		0%	Depreciere funcțională			6.721 lei
Valoare estimată		Total euro	11.890,00 €	Total lei		- lei
Valoare estimată pe ml		euro /ml	682,58	lei /ml		60.488,34 lei
						3.472,35 lei

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

HANUSCHI VASILE-SORIN, HANUSCHI MARIA-NARCISA, SZEPCRIȘTIAN, PETRESCU OANA, BOGORIN ELENA VERONICA, TITEIU GABRIEL, OLAR VAȘILE, OLAR MARIA, BACZO ZSÓLT FERENC, BACZO EMESE, NEMEȘ CRISTINA -IOANA, SCROB EMILIA, JUCĂN MÂNDRU REMUS, JUCĂN - MÂNDRU NICOLETA - AURELIA, VĂLU THEODOR - LUCIAN, VĂLU IOANA, CĂTINEAN SERGIU-FLORIN, CĂTINEAN ANAMARIA, CIOTLĂUȘ IOAN, ROMĂN ROMEO - SORIN, MARTINESCU ANDREI, MARTINESCU GABRIELA IOANA, CIOBANU EUSEBIA, PIPAȘ FLORIN SIMION, PIPAȘ CRISTINA, RUS-CUREA FLAVIU-STELIAN, TOGĂNEL ADRIAN-COSMIN, TOGĂNEL ADINA-MARIA, POP LAURA-MARIA, HANUSCHI SUSANA, GUDOR LIVIU-NICOLAE, TURCUȘ ADRIAN ȘERBAN, CINEZAN FLAVIU - HORĂȚIU, CINEZAN LUCICA, RARĂU MIHAI, MAILAT CLAUDIU - MARIUS, ICHIM DORU, ICHIM CARMEN, SINGUREL RADU, LEUCIUC IULIANA, JUCA ANTON, PROCA ANDREI, PROCA ALEXANDRA-IOANA, ȘILIMON-MORARIU ADRIAN-VLĂDUȚ, ȘILIMON-MORARIU TITIANA-MARIA, HANUSCHI SUSANA, HANUSCHI VASILE-SORIN, HANUSCHI DANIEL, ȘIMON MONICA-SAVA, ȘILIMON-MORARIU ADRIAN-VLĂDUȚ, ȘILIMON-MORARIU TITIANA-MARIA, ȘTEFONI FLAVIU-DANIEL, ȘTEFONI SONILA, NYESTE EVA, IOIA VIORELA-DANIELA, TURCUȘ ADRIAN-ȘERBAN, TURCUȘ ALEXANDRA-MARIA, COMAN CRISTINA-DIANA, BUNZAC ANDREI

Proprietar
(nr. crt. 2 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată:
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET
	Jld. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pavată	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparată	
mp	20,00
Total mp	20,00



EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi		PLTFR	20,00	235,00 lei	2,4591	11.557,8 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						
Total cost/MP cu TVA						11.557,77 lei
Alte costuri						577,89 lei
Total alte costuri						- lei
Total cost de nou cu TVA						
Total cost /mp cu TVA						11.557,77 lei
Coefficient de distanță						577,89 lei
Corecțiile manopera		1,0000				
		1,0000				
Total cost de nou fara TVA						
Total cost /mp fara TVA						11.557,77 lei
Depreciere fizică	10%					577,89 lei
Depreciere funcțională	0%					1.156 lei
Valoare estimată		Total euro	2.040,00 €		Total lei	10.402,00 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24		lei/mp	520,10 lei

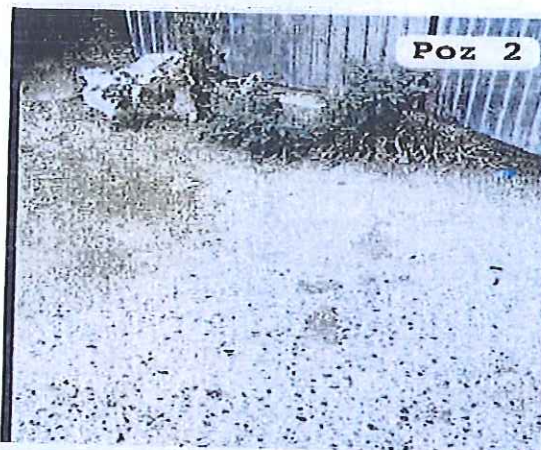


FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 2 din tabel)

HANUSCHI VAȘILE-SORIN, HANUSCHI MARIA-NARCISA, ȘEZEP CRISTIAN, PĂTRESCU OANA, BOGĂRIN ELENA VERONICA, TITEIU GABRIEL, OLAR VAȘILE, OLAR MARIA, BACZO ZSOLT FERENC, BACZO EMESE, NEMEȘ CRISTINA-IOANA, SCROB EMILIA, JUCAN MĂNDRU REMUS, JUCAN - MĂNDRU NICOLETA - AURELIA, VĂLU THEODOR - LUCIAN, VĂLU IOANA, CĂȚINEAN SERGIU-FLORIN, CĂȚINEAN ANAMARIA, CIOTLĂUȘ IOAN, ROMAN ROMEO - SORIN, MARTINESCU ANDREI, MARTINESCU GABRIELA IOANA, CIOBANU EUSEBIA, PIPAȘ FLORIN SIMION, PIPAȘ CRISTINA, RUS-CUREA FLAVIU-STELIAN, TOGĂNEL ADRIAN-COSMIN, TOGĂNEL ADINA-MARIA, POP LAURA-MARIA, HANUSCHI SUSANA, GUDOR LIVIU-NICOLAE, TURCUȘ ADRIAN ȘERBAN, CINEZAN FLAVIU - HORAȚIU, CINEZAN LUCICA, RĂRĂU MIHAI, MAILAT CLAUDIU - MARIUS, ICHIM DORU, ICHIM CARMEN, SÎNGUREL RADU, LEUCIUC IULIANA, JUCA ANTON, PROCA ANDREI, PROCA ALEXANDRA-IOANA, ȘILIMON-MORARIU ADRIAN-VLĂDUȚ, ȘILIMON-MORARIU TITIANA-MARIA, HANUSCHI SUSANA, HANUSCHI VAȘILE-SORIN, HANUSCHI DANIEL, ȘIMON MONICA-SAVA, ȘILIMON-MORARIU ADRIAN-VLĂDUȚ, ȘILIMON-MORARIU TITIANA-MARIA, ȘTEFONI FLAVIU-DANIEL, ȘTEFONI SONILA, NYESTE EVA, IOIA VIORELA-DANIELA, TURCUȘ ADRIAN-ȘERBAN, TURCUȘ ALEXANDRA-MARIA, COMAN CRISTINA-DIANA, BUNZAC ANDREI

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă betonată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	5,0871
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă betonată	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparată	
mp	15,00
Total mp	15,00
EXPLICAȚII	
Platformă betonată cu borduri și asfalt	SIMBOL PLTFBA
	Suprafață 15,00
	lei/um 248,80 lei
	Indice act. 2,5076
	Cost total 9.358,35 lei
* prin asimilare	
Total cost de nou cu TVA	
Total cost /mp cu TVA	
Alte costuri	
Total alte costuri	
Total cost de nou cu TVA	
Total cost /mp cu TVA	
Coeficient de distanță	
Corecție manopera	
Total cost de nou fara TVA	
Total cost /mp fara TVA	
Depreciere fizică	0%
Depreciere funcțională	0%
Valoare estimată	
Valoare estimată pe mp	
Total euro	1.840,00 €
euro/mp	122,64
Total lei	9.358,35 lei
lei/mp	623,89 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 2 din tabel)

HANUSCHI VASILE-SORIN, HANUSCHI MARIA-NARCISA, SZEPCRIȘTIAN, PETRESCU OANA, BOGORIN ELENA VERONICA, TITEIU GABRIEL, OLAR VASILE, OLAR MARIA, BACZO ZSOLT FERENC, BACZO EMESE, NEMEȘ CRISTINA - IOANA, SCROB EMILIA, JUCAN MĂNDRU REMUS, JUCAN - MĂNDRU NICOLETA - AURELIA, VĂLU THEODOR - LUCIAN, VĂLU IOANA, CĂTINEAN SERGIU-FLORIN, CĂTINEAN ANAMARIA, CIOTLĂUȘ IOAN, ROMAN ROMEO - SORIN, MARTINESCU ANDREI, MARTINESCU GABRIELA IOANA, CIOBANU EUSEBIA, PIPAȘ FLORIN SIMION, PIPAȘ CRISTINA, RUS-CUREA FLAVIU-STELIAN, TOGĂNEL ADRIAN-COSMIN, TOGĂNEL ADINA-MARIA, POP LAURA-MARIA, HANUSCHI SUSANA, GUDOR LIVIU-NICOLAE, TURCUȘ ADRIAN ȘERBAN, CINEZAN FLAVIU - HORAȚIU, CINEZAN LUCICA, RĂRĂU MIHAI, MAILAT CLAUDIU - MARIUS, ICHIM DORU, ICHIM CARMEN, SINGUREL RADU, LEUCIUC IULIANA, JUCA ANTON, PROCA ANDREI, PROCA ALEXANDRA-IOANA, ȘILIMON-MORARIU ADRIAN-VLĂDUȚ, ȘILIMON-MORARIU TITIANA-MARIA, HANUSCHI SUSANA, HANUSCHI VASILE-SORIN, HANUSCHI DANIEL, ȘIMON MONICA-SAVA, ȘILIMON-MORARIU ADRIAN-VLĂDUȚ, ȘILIMON-MORARIU TITIANA-MARIA, ȘTEFONI FLAVIUS-DANIEL, ȘTEFONI SONILA, NYESTE EVA, IOIA YIORELA-DANIELA, TURCUȘ ADRIAN ȘERBAN, TURCUȘ ALEXANDRA-MARIA, COMAN CRISTINA-DIANA, BUNZAC ANDREI

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă betonată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET
	Jud. Cluj
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV
Anexă tip P pe fundație din beton și structură metalică cu acoperiș
sîn tablă.



3. DATE CONSTRUCTIVE		
Denumire	S. construită Sc (mp) Ad	S. utilă Su (mp)
Parter	18,00	15,00
Total	18,00	15,00

EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Structură - stâlpi țevă + tablă		SMITCNV	18,00	557,00 lei	1,8203	18.250,3 lei
						- lei
						- lei
						- lei
						- lei
						- lei
Total cost de nou cu TVA						- lei
Total cost /mp cu TVA						18.250,33 lei
Alte costuri						1.013,91 lei
						- lei
						- lei
						- lei
						- lei
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA						
Total cost /mp cu TVA						18.250,33 lei
Coefficient de distanță						1.013,91 lei
Corecție manopera	1,0000					
Total cost de nou fara TVA	1,0000					

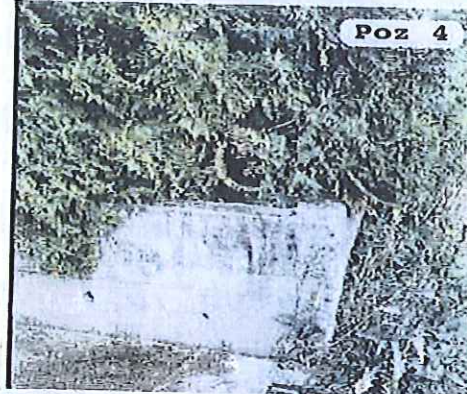
Total cost /mp fara TVA						18.250 lei
Depreciere fizica	25%					1.013,91 lei
Depreciere functională	0%					4.563 lei
Valoare estimată		Total euro	2.690	Totala lei		- lei
Valoare estimată pe mp.		euro /mp	150	lei /mp		13.690 lei
						761 lei
						Daune 15%
						2.054 lei
						Total cu daune
						15.744 lei

Valoare lei/ mp conform Studiului de piață pentru uzul notarilor publici (condiționalitate impusă de art. 8 alin. (1) din Normele metodologice de						325,00 lei
Total valoare construcție conform Studiului de piață pentru uzul notarilor publici						5.850,00 lei
	Daune 15%					877,50 lei
	Total cu daune					6.727,50 lei



Proprietar
(nr. crt.4 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	Zid de sprijin
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin, din beton.	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime	19,57
Total ml	19,57

[illegible]

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 5 din tabel)

CRÎȘAN NICOLAE, ROTARU CRISTIAN, ROTARU CRISTINA, POP IONEL, POP VIRGINIA, VLASIU VALENTINA AURORA, SUCIU ȘTEFANIA - CARMEN, SUCIU HORĂȚIU - CONSTANTIN, TAKACS KINGA-IZABELLA, HIȘU OANA CRISTINA, LAZIN RADU - SEBASTIAN, LAZIN MARIA - CRISTINA, GRODNISCHI MIRCEA VLAD, FICIOR CLAUDIA-COSMINA, CUCULEANU RALUCA-IOANA, SABĂU OANA MIHAELA, TODEA DĂNUȚ, NADHAZI ALEXANDRU, NADHAZI ȘTEFANIA MIHAELA, LECHINȚAN RADU - GHEORGHE, LECHINȚAN MARIANA, CRÎȘAN NICOLAE, CRÎȘAN MIRCEA, SZAKACS KÁTALIN, ZĂGREAN ANGHEL-DAN, ZĂGREAN OANA-CRISTINA, SOPORAN ANDREEA-SORANA, SUCIU ANDREEA IOANA, SUCIU NICOLAE, SUCIU ANGELICA, FICIOR LIVIU, ROTARU CRISTIAN, ROTARU CRISTINA, BERECHET BOGDAN-CĂTĂLIN, LAZAR DENISA, CRÎȘAN HORĂȚIU-IOAN, CRÎȘAN OANA-CRISTINA, MIHĂILĂ MIHAELA, ACHIM ALINA-MIHAELA, UNGUREANU MARIA-GABRIELA

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Împrejmuire din fier forjat pe stâlpi de metal încastrați în fundație de beton. Înălțimea de 1,70 m.	



3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	13,07
Înălțime (h)	1,70
Suprafață (mp)	22,22

EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Panou gard din fier forjat - simplu		PAMGFFSI	22,22	131,90 lei	3,3725	9.884,2 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						
Total cost/MP cu TVA						9.884,18 lei
Alte costuri						444,83 lei
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA						
Total cost /mp cu TVA						9.884,18 lei
Coeficient de distanță						444,83 lei
Corecție manoperă	1,0000					

Total cost de nou fara TVA						
Total cost /mp fara TVA						9.884,18 lei
Depreciere fizică	10%					444,83 lei
Depreciere funcțională	0%					988 lei
Valoare estimată		Total euro	1.749,00 €	Total lei		8.895,78 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	78,70	lei/mp		400,35 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt.9 din tabel)

S.C. MS URBANLAND S.R.L.

1. CARATTERISTICI

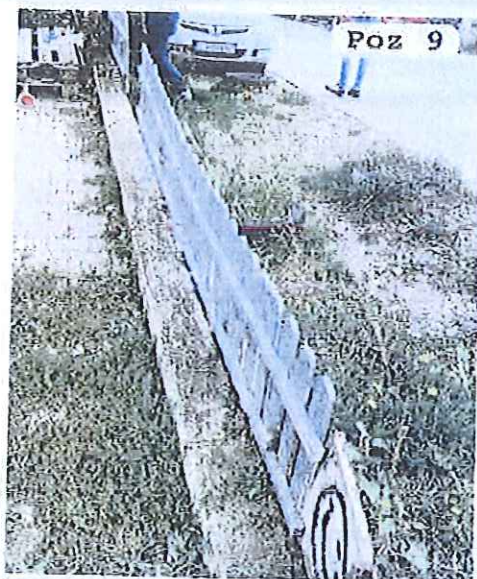
1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	Împrejmuire
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Împrejmuire din scânduri pe stâlpi de lemn cu fundație din beton. Înălțimea de 0,50 m.

3. DATE CONSTRUCTIVE

5. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	16,10
Înălțime (h)	0,50
Suprafață (mp)	8,05



EXPLICAȚII

EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Împrejmuire scânduri vopsite cu stâlpi din lemn	IMPSVSL	8,05	172,60 lei	2,4247	3.369,0 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					
Total cost/MP cu TVA					3.368,95 lei
Alte costuri					418,50 lei
Total alte costuri					
					- lei

Total cost de nou cu TVA							
Total cost /mp cu TVA						3.368,95 lei	
Coeficient de distanță						418,50 lei	
Corecție manoperă						1,0000	
Total cost de nou fara TVA						1,0000	
Total cost /mp fara TVA						3.368,95 lei	
Depreciere fizică		0%		Depreciere fizică		418,50 lei	
Depreciere funcțională		0%		Depreciere funcțională		- lei	
Valoare estimată		Total euro		662,00 €		Total lei	
Valoare estimată pe mp		euro/mp		82,27		lei/mp	
						3.368,93 lei	
						418,50 lei	



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 9 din tabel)

S.C. MS URBANLAND S.R.L.

Poz 9



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Anexă
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET
Data P.I.F.	Jud. Cluj
Mediul de utilizare	
Vârsta efectivă	Normal
Curs valutar	
Stare tehnică	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Anexă tip P pe fundație din beton și structură metalică.

3. DATE CONSTRUCTIVE

Denumire	S. construită Sc (mp) Ad	S. utilă Su (mp)
Parter	18,00	15,00
Total	18,00	15,00

EXPLICAȚII

Structură - stâlpi țevă + tablă	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
	SMITCNV	18,00	557,00 lei	1,8203	18.250,3 lei
					- lei
					- lei
					- lei
					- lei
					- lei
Total cost de nou cu TVA					18.250,33 lei
Total cost /mp cu TVA					1.013,91 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA		
Total cost /mp cu TVA		18.250,33 lei
Coefficient de distanță	1,0000	1.013,91 lei
Corecție manopera	1,0000	
Total cost de nou fara TVA		

Total cost /mp fara TVA		18.250 lei
Depreciere fizică	0%	1.013,91 lei
Depreciere funcțională	0%	- lei
		- lei
Valoare estimată	Total euro	3.590
Valoare estimată pe mp	euro /mp	199
	Totala lei	18.250 lei
	lei /mp	1.014 lei
	Daune 15%	2.738 lei
	Total cu daune	20.988 lei

Valoare lei/ mp conform Studiului de piață pentru uzul notarilor publici (condiționalitate impusă de art. 8 alin. (1) din Nomenclatorul metodologic)	325,00 lei
Total valoare construcție conform Studiului de piață pentru uzul notarilor publici	5.850,00 lei
Daune 15%	877,50 lei
Total cu daune	6.727,50 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 9 din tabel)

S.C. MS URBANLAND S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pavată	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
mp	30,00
Total mp	30,00

EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi		PLTFR	30,00	235,00 lei	2,4591	17.336,7 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						17.336,66 lei
Total cost/MP cu TVA						577,89 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						lei
Total cost de nou cu TVA						17.336,66 lei
Total cost /mp cu TVA						577,89 lei
Coeficient de distanță		1,0000				
Corecție manopera		1,0000				
Total cost de nou fara TVA						17.336,66 lei
Total cost /mp fara TVA						577,89 lei
Depreciere fizică	10%	Depreciere fizică				1.734 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională				lei
Valoare estimată		Total euro	3.070,00 €	Total lei		15.603,00 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp		520,10 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 10 din tabel)

PALOSZKAR LEVENTE, PANTEA ELVIRA, PANTEA ALEXANDRU, COLDEA FLAVIA ADINA, COLDEA MARIUS, COLDEA MARIUS
SORIN, VERES MARIA-MARINELA, ZAHARIA OCTAVIAN LEONARD, RUS FLORIN DANIEL, ROMAN DAN, DEVIAN DECEBAL-
LUCIAN, STOIA TUDOR, ROZOR NONIC, ROZOR MARIANA, PAL OSZKAR-LEVENTE, PANTEA ELVIRA, PANTEA ALEXANDRU, VLAD
FLORICA MARIA, BUIGA SERGIU ALEXANDRU, BUIGA ADELA ROXANA, MATEI ELENA, BODEA COTYSO IOAN, ROZOR NONIC-ALIN,
MARGINEANU MIHAI, MARGINEANU IULIA-SORINA, FERENCZI ROBERT-ALEXANDRU, NORDLI IOANA LUCIA, DIACONU GEORGE-
DANIEL, DIACONU LOREDANA-NICOLETA, NEAMTU DAN ALEXANDRU, PRAȚA CORINȚA-ANĂ, DOLHA IULIAN-IONUȚ, DOLHA
MIHAELA, NISTOR OVIDIU - COSTEL, NISTOR LAVINIA - VICTORIA, POP CĂLINA-ANDREEA, BALAN COCA, VICENTE MEANA OSCAR,
BOȘCĂIU NEAGU MONICA TEREZA, ROZOR NONIC -ALIN, ROZOR DELIA IOANA, TARANU DORIN DUMITRU, TARANU ADINA,
VĂLIMĂREANU SERGIU, VĂLIMĂREANU DANIELA, DEMETER NORBERT, CONSTANTIN EMILIA, SAVU ȘTEFAN, CRĂCIUNȘA IOANA-
MINODORA, COVACI CORNEL, COVACI DANIELA, FLEGER DAN-LUCHIAN, CICEUAN MIHAI-GABRIEL, PRINDII ANDREEA-IRINA,
LÖRENTZ ILDIKÓ, TOADER NICOLAE-ANDREI, TOADER ANCA-SIMONA, DOKA BRÎNDUȘA-MARCELA, MUREȘAN ȘTEFANA-ALEXIA

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	Zid de sprijin
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin, din beton și scări	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime	5,35
Total ml	5,35



EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață ml	lei/ml	Indice act.	Cost total
Structură - beton simplu		ZIDSPBS2M	5,35	1.711,20 lei	2,8937	26.491,6 lei
*prîn asimilare						- lei
Total cost de nou cu TVA						
Total cost/ml cu TVA						26.491,59 lei
Alte costuri						4.951,70 lei
Total alte costuri						- lei
Total cost de nou cu TVA						
Total cost /ml cu TVA						26.491,59 lei
Coeficient de distanță						4.951,70 lei
Corectie manoperă		1,0000				
Total cost de nou fara TVA						
Total cost /ml fara TVA						26.491,59 lei
Depreciere fizică	10%	Depreciere fizică				4.951,70 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională				2.649 lei
Valoare estimată		Total euro	4.690,00 €	Total lei		- lei
Valoare estimată pe ml		euro /ml	876,05	lei /ml		23.842,44 lei
						4.456,53 lei



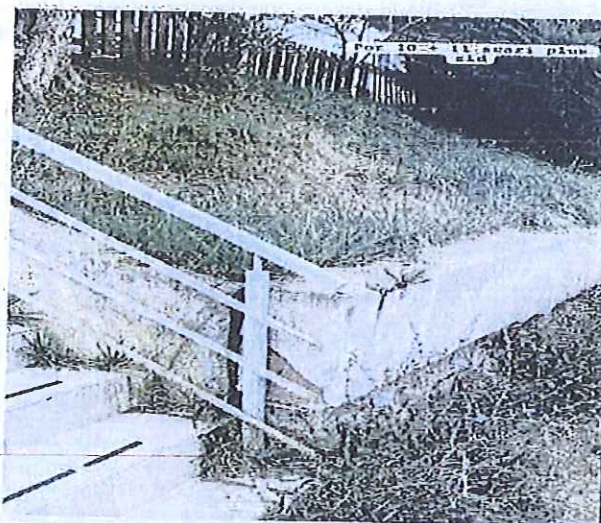
Proprietar
(nr. crt. 11 din tabel)

PALOSZKAR LEVENTE, PANTEA ELVIRA, PANTEA ALEXANDRU, COLDEA FLAVIA ADINA, COLDEA MARIUS, COLDEA MARIUS
SORIN, VERES MARIA-MARINELA, ZAHARIA OCTAVIAN LEONARD, RUS FLORIN DANIEL, ROMAN DAN, DEVIAN DECEBAL-
LUCIAN, STOIA TUDOR, ROZOR NONIC, ROZOR MARIANA, PAL OSZKAR-LEVENTE, PANTEA ELVIRA, PANTEA ALEXANDRU, VLAD
FLORICA MARIA, BUIGA SERGIU ALEXANDRU, BUIGA ADELA ROXANA, MATEI ELENA, BODEA COTYSO IOAN, ROZOR NONIC-ALIN,
MARGINEANU MIHAI, MARGINEANU IULIA-SORINA, FERENCZI ROBERT-ALEXANDRU, NORDLI IOANA LUCIA, DIACONU GEORGE-
DANIEL, DIACONU LOREDANA-NICOLETA, HEAMTU DAN ALEXANDRU, PRAȚA CORINA-ANA, DOLHA IULIAN-IONUȚ, DOLHA
MIHAELA, NISTOR OVIDIU - COSTEL, NISTOR LAVINIA - VICTORIA, POP CALINA-ANDREEA, BALAN COCA, VICENTE MEANA OSCAR,
BOSCAIU NEAGU MONICA TEREZA, ROZOR NONIC-ALIN, ROZOR DELIA IOANA, TARANU DORIN DUMITRU, TARANU ADINA,
VALIMAREANU SERGIU, VALIMAREANU DANIELA, DEMETER NORBERT, CONSTANTIN EMILIA, SAVU ȘTEFAN, CRĂCIUNĂȘ IOANA-
MINODORA, COVACI CORNEL, COVACI DANIELA, FLEGER DAN-LUCHIAN, CICEUĂN MIHAI-GABRIEL, PRINDII ANDREEA-IRINA,
LÖRENTZ ILDIKÓ, TOADER NICOLAE-ANDREI, TOADER ANCA-SIMONA, DOKA BRÎNDUȘA-MARCELA, MUREȘAN ȘTEFANA-ALEXIA

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	Zid de sprijin
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5.0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime	33,18
Total ml	33,18



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață ml	lei/ml	Indice act.	Cost total
Structură - beton simplu	ZIDSPB51M	33,18	955,00 lei	2,8937	91.692,4 lei
*prin asimilare					lei
Total cost de nou cu TVA					
Total cost/ml cu TVA					91.692,38 lei
Alte costuri					2.763,48 lei
Total alte costuri					
					lei

Total cost de nou cu TVA						
Total cost /ml cu TVA					91.692,38 lei	
Coeficient de distanță					2.763,48 lei	
Corectie manoperă					1,0000	
Total cost de nou fara TVA					1,0000	
Total cost /ml fara TVA					91.692,38 lei	
Depreciere fizică		10%		Depreciere fizică		2.763,48 lei
Depreciere funcțională		0%		Depreciere funcțională		9.169 lei
Valoare estimată		Total euro	16.220,00 €	Total lei	lei	
Valoare estimată pe ml		euro /ml	488,91	lei /ml	lei	



Proprietar
(nr. crt. 15 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	Imprejmuire
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

Împrejmuire din fier firjat pe stâlpi de metal încastrați în fundație de beton. Înălțimea de 1,70 m. Poartă acționată electric.

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (m)	19,56
Înălțime (h)	1,70
Suprafață (mp)	33,25

[illegible]

CATEGORII PRODUSE

Rengate **Abronzare la ofertă!**

Motor automatizare porti culisante Nice RB1000R10, 1000 Kg, 12 m, 230 V

Ordinance 85000910



2.112³⁹ lei

□ $\text{C}_{10}\text{H}_{16}$

♡ adauga la lista

January 24, 1976

● **La comanda**

.....

Adaptations in color

Solokita postare in SICAP

၆၇



Poz 47

PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

1. CARATTERISTICI

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	Împrejmuire
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Împrejmulire din plasă bordurată pe stâlpi de metal cu fundație din beton. Înălțimea de 1,60 m.

3. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafață	
Lungime (ml)	3,23
Înălțime (h)	1,60
Suprafață (mp)	5,17

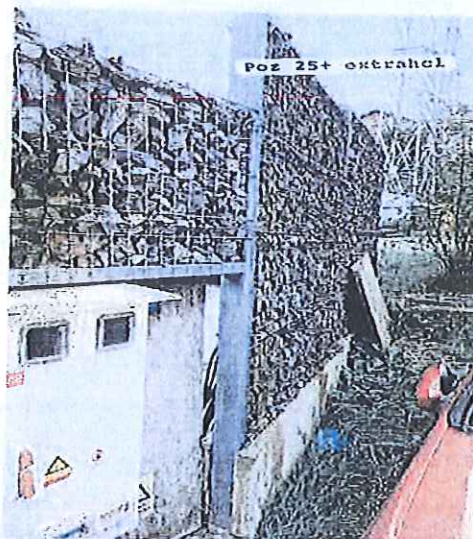
[illegible]

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 25 din tabel)

BÎRSAN VASILE-CALIN, BÎRSAN ALINA-GABRIELA, COMȘA ADRIAN, COMȘA ANDREEA, POP MARIANA, MUREȘAN RĂMONA-CRISTINA, PEICA ALIN DOREL, ZĂHAN IOAN-DĂNUȚ, ZĂHAN IOANA-CLAUDIA, CÂMPEAN RAVECA, ARDEUȘ AUGUSTIN-LAUREAN, ARDEUȘ IONELA-IULIA, BUCUR NICOLAE-AUREL, BUCUR MONICA, BONDOR TEODORA, SÎRGHIE ELENA-DANIELA, SÎRGHIE NICU-DĂNUȚ

1. CARACTERISTICI	
Denumirea constructiei	Împrejmuire
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Împrejmuire din plasă bordurată pe stâlpi metalici. Înălțimea de 1,80 m.,	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	7,50
Înălțime (h)	1,80
Suprafață (mp)	13,50

[illegible]

Proprietar
(nr. crt. 26 din tabel)

Stampa circulară a Evaluatoarelor Autorizate:
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Licență Nr. 12963
Valabil 2024
Specializare: EPI, EBM
ANVAR • ANVAR • ANVAR

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 28 din tabel)

PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

Poz 46



1. CARACTERISTICI

Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Platformă pavată.

3. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafață	
mp	1,00
Total mp	1,00

EXPLICAȚII

Pavele 20 cm cu rosturi	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
	PLTFR	1,00	235,00 lei	2,4591	577,9 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					
Total cost/MP cu TVA					577,89 lei
Alte costuri					577,89 lei
Total alte costuri					- lei
Total cost de nou cu TVA					
Total cost /mp cu TVA					577,89 lei
Coefficient de distanță					577,89 lei
Corecție manopera	1,0000				
Total cost de nou fara TVA	1,0000				
Total cost /mp fara TVA					577,89 lei
depreciere fizică	10%				577,89 lei
depreciere funcțională	0%				58 lei
Valoare estimată		Total euro	100,00 €	Total lei	- lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp	520,10 lei
					520,10 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

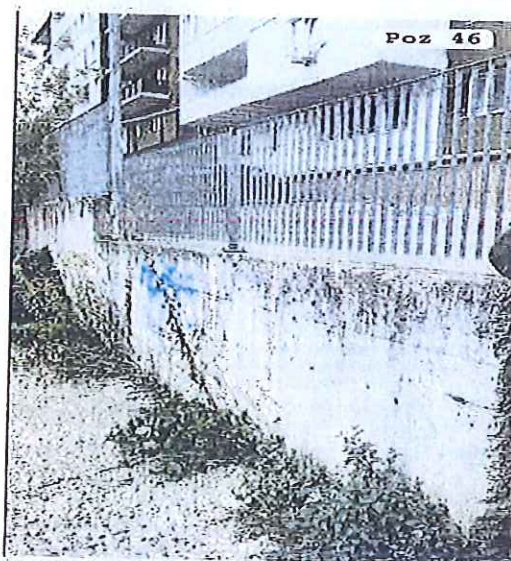
Proprietar
(nr. crt. 28 din tabel)

PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Zid de sprijin
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Zid de sprijin, din beton.



3. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafață	
Lungime	4,59
Total ml	4,59

EXPLICAȚII

Structură - beton simplu	SIMBOL	Suprafață ml	lei/ml	Indice act.	Cost total
	ZIDSPBS1,5M	4,59	1.333,30 lei	2,8937	17.709,0 lei
*prîn asimilare					lei
Total cost de nou cu TVA					17.709,00 lei
Total cost/ml cu TVA					3.858,17 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					lei

Total cost de nou cu TVA		17.709,00 lei
Total cost /ml cu TVA		3.858,17 lei
Coeficient de distanță	1,0000	
Corecție manoperă	1,0000	

Total cost de nou fara TVA					1,0000	
Total cost /ml fara TVA					17.709,00 lei	
Depreciere fizică	20%	Depreciere fizică			3.858,17 lei	
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			3.542 lei	
Valoare estimată		Total euro	2.780,00 €	Total lei	lei	
Valoare estimată pe ml		euro /ml	606,74	lei /ml	14.167,22 lei	
					3.086,54 lei	



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 29 din tabel) SC MANASTUR HOLDING SRL

Poz 29+ extrahet

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV
Împrejmuire din fier forjat pe stâlpi beton cu socu di beton de 20 cm . Înălțimea de 1,70 m.

3. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafață	
Lungime (ml)	9,35
Înălțime (h)	1,70
Suprafață (mp)	15,90



EXPLICAȚII

	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Panou gard din fier forjat - mediu	PAMGFFM	14,03	169,40 lei	3,3725	8.012,5 lei
Soclu gard din beton aparent	SOCUGRD	9,35	282,30 lei	2,3702	6.256,2 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					14.268,66 lei
Total cost /mp cu TVA					897,40 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					14.268,66 lei
Total cost /mp cu TVA					897,40 lei
Coeficient de distanță		1,0000			
Corecție manoperă		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					14.268,66 lei
Total cost /mp fara TVA					897,40 lei
Depreciere fizică	20%				2.854 lei
Depreciere funcțională	0%				- lei
Valoare estimată	Total euro	2.244,00 €		Total lei	11.414,93 lei
Valoare estimată pe mp	euro/mp	141,13		lei/mp	717,92 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 31 din tabel)

DORALEX COM SRL



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Zid de sprijin
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin, din beton.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime	49,11
Total ml	49,11

EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață ml	lei/ml	Indice act.	Cost total
Structură - beton simplu	ZIDSPBS1M	49,11	955,00 lei	2,8937	135.714,7 lei
*prin asimilare					- lei
Total cost de nou cu TVA					
Total cost/ml cu TVA					135.714,67 lei
Alte costuri					2.763,48 lei
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					
Total cost /ml cu TVA					135.714,67 lei
Coefficient de distanță	1,0000				2.763,48 lei
Corecție manoperă	1,0000				
Total cost de nou fara TVA					
Total cost /ml fara TVA					135.714,67 lei
Depreciere fizică	0%				2.763,48 lei
Depreciere funcțională	0%				- lei
Valoare estimată	Total euro	26.680,00 €		Total lei	135.714,50 lei
Valoare estimată pe ml	euro /ml	543,23		lei /ml	2.763,48 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 31 din tabel)

DORALEX COM SRL

Poz 31



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Post trafo
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV
Construcție tip P, cu fundație din beton, zidărie din BCA și terasă necirculabilă.

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
mp	13,00
Total mp	13,00

EXPLICAȚII

Infrastructură	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Structură	FCBS - V1	13,00	359,30 lei	1,7617	8.228,7 lei
Acoperiș	7ZIDCAR24PFS	13,00	656,90 lei	2,7551	23.527,7 lei
Instalații electrice	TERASANE	13,00	184,90 lei	2,8291	6.800,3 lei
	ELHALAC	13,00	56,80 lei	2,7623	2.039,7 lei
					- lei
					- lei
					- lei
					- lei
* prin asimilare					- lei
Total cost de nou cu TVA					- lei
Total cost/MP cu TVA					40.596,44 lei
Alte costuri					3.122,80 lei
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					
Total cost /mp cu TVA					40.596,44 lei
Coefficient de distanță		1,0000			3.122,80 lei
Corecție manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					40.596,44 lei
Total cost /mp fara TVA					3.122,80 lei
Depreciere fizică	0%			Depreciere fizică	- lei
Depreciere funcțională	0%			Depreciere funcțională	- lei
Valoare estimată		Total euro	7.980,00 €	Total lei	40.596,40 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	613,87	lei/mp	3.122,80 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

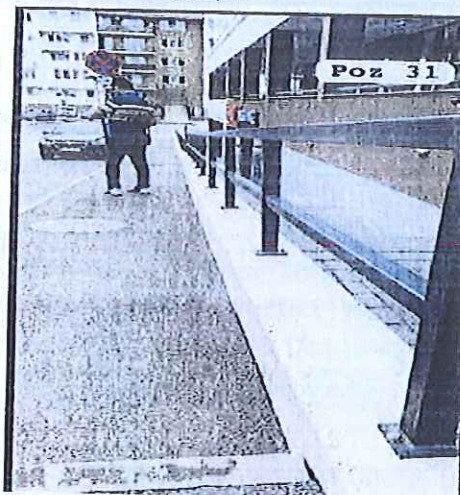
Proprietar
(nr. crt. 31 din tabel)

DORALEX COM SRL

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Trotuar asfalt
Adresă	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă din asfalt.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparată	
mp	139,00
Total mp	139,00



EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Alei asfalt		ALEIASF	139,00	151,90 lei	3,4240	72.294,7 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						72.294,68 lei
Total cost/MP cu TVA						520,11 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA						72.294,68 lei
Total cost /mp cu TVA						520,11 lei
Coeficient de distanță		1,0000				
Corecție manopera		1,0000				
Total cost de nou fara TVA						72.294,68 lei
Total cost /mp fara TVA						520,11 lei
Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică				- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională				- lei
Valoare estimată		Total euro	14.210,00 €	Total lei		72.295,29 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp		520,11 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 32 din tabel) CREȚU DAN SERGIU, CREȚU DANA
GEORGIANA



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. Basarabiei Județ, Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pavată.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
mp	2,00
Total mp	2,00

EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi	PLTFR	2,00	235,00 lei	2,4591	1.155,8 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					1.155,78 lei
Total cost/MP cu TVA					577,89 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					lei

Total cost de nou cu TVA					1.155,78 lei
Total cost /mp cu TVA					577,89 lei
Coefficient de distanță		1,0000			
Corecție manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					1.155,78 lei
Total cost /mp fara TVA					577,89 lei
Depreciere fizică	10%			Depreciere fizică	116 lei
Depreciere funcțională	0%			Depreciere funcțională	lei
Valoare estimată	Total euro	200,00 €		Total lei	1.040,20 lei
Valoare estimată pe mp	euro/mp	102,24		lei/mp	520,10 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 33 din tabel)

MĂNESE CASTILIA-MARIA



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. Basarabiei Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pavată.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
mp	9,00
Total mp	9,00

EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi	PLTFR	9,00	235,00 lei	2,4591	5.201,0 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					5.201,00 lei
Total cost/MP cu TVA					577,89 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					lei

Total cost de nou cu TVA		5.201,00 lei
Total cost /mp cu TVA		577,89 lei
Coefficient de distanță	1,0000	
Corecție manopera	1,0000	

Total cost de nou fara TVA					5.201,00 lei	
Total cost /mp fara TVA					577,89 lei	
Depreciere fizică	10%	Depreciere fizică			520 lei	
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			lei	
Valoare estimată		Total euro	920,00 €	Total lei	4.680,90 lei	
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp	520,10 lei	



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 34 din tabel)

PORUTIU RARES DORIN



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pavată.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparată	
mp	1,00
Total mp	1,00

EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um.	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi		PLTR	1,00	235,00 lei	2,4591	577,9 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						577,89 lei
Total cost/MP cu TVA						577,89 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA						577,89 lei
Total cost /mp cu TVA						577,89 lei
Coeficient de distanță		1,0000				
Corecție manopera		1,0000				
Total cost de nou fara TVA						577,89 lei
Total cost /mp fara TVA						577,89 lei
Depreciere fizică	10%	Depreciere fizică				58 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională				- lei
Valoare estimată		Total euro	100,00 €	Total lei		520,10 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp		520,10 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 35 din tabel)

TRITEAN MARIA-IOANA



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. Basarabiei Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pavată.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	
mp	5,00
Total mp	5,00

EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi		PLTR	5,00	235,00 lei	2,4591	2.889,4 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						2.889,44 lei
Total cost/MP cu TVA						577,89 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						lei

Total cost de nou cu TVA						2.889,44 lei
Total cost /mp cu TVA						577,89 lei
Coeficient de distanță		1,0000				
Corecție manopera		1,0000				
Total cost de nou fara TVA						2.889,44 lei
Total cost /mp fara TVA						577,89 lei
Depreciere fizică	10%	Depreciere fizică				289 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională				lei
Valoare estimată		Total euro	510,00 €	Total lei		2.600,50 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp		520,10 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 36 din tabel)

DARABAN VLAD FILIP



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. Basarabiei
	Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pavată,	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
mp	4,00
Total mp	4,00

EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi		PLTFR	4,00	235,00 lei	2,4591	2.311,6 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						2.311,55 lei
Total cost/MP cu TVA						577,89 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA		2.311,55 lei
Total cost /mp cu TVA		577,89 lei
Coeфициent de distanță	1,0000	
Corecție manopera	1,0000	

Total cost de nou fara TVA					2.311,55 lei
Total cost /mp fara TVA					577,89 lei
Depreciere fizică	10%	Depreciere fizică			231 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată		Total euro	410,00 €	Total lei	2.080,40 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp	520,10 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 37 din tabel)

POP COSMIN-VALENTIN



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca ștr. Basarabiei Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă pavată.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
mp	4,00
Total mp	4,00

EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi	PLTR	4,00	235,00 lei	2,4591	2.311,6 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					2.311,55 lei
Total cost/MP cu TVA					577,89 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					lei

Total cost de nou cu TVA		2.311,55 lei
Total cost /mp cu TVA		577,89 lei
Coefficient de distanță	1,0000	
Corecție manopera	1,0000	

Total cost de nou fara TVA					2.311,55 lei
Total cost /mp fara TVA					577,89 lei
Depreciere fizică	10%	Depreciere fizică			231 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată		Total euro	410,00 €	Total lei	2.080,40 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp	520,10 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 38 din tabel)

S.C. DOS CONSTRUCT S.R.L., FERENCZ KAROLY-ZOLTAN, FERENCZ GYONGYI, SUCIU GABRIELA, FIZESAN GABRIEL AUREL, FIZESAN IOANA IULIANA, RUS FLORIN - MARCEL, RUS MARIELA, POP MIRUNA MIHAELA, NEAMȚU RAMONA-MARIA, NEAMȚU RAMONA-MARIA, SC UNIVAM SRL, SCRIPDON ALEXANDRA, MARIAN LIVIU-VASILE, MARIAN GEORGETTA-ANA, GUDEA FLORIN LUCIAN, POP PETRU-LUCIAN, POP ANCA-MIHAELA, GORDEA COSMIN ADRIAN, GORDEA ROXANA-NICOLETA, GORDEA COSMIN ADRIAN, DANCII GABRIEL-DANUT, ROUSSARAH MAHER, BALLOK STEFAN, BALLOK MONICA GABRIELA, PAPP ANDREI, ONEȚ VALERIA, ONEȚ PETRU, DARABAN VLAD FILIP, CORDOS OLIVIU, CORDOS ELENA, VERONICA, GUSA ANTON-VALER, VLAICU PATRICIU-DORIN, VLAICU ADRIANA MARIA, CRISTIAN ROBERT CĂTĂLIN, CRISTIAN EUGENIA MIHAELA LAURA, NEGREA NICOLETA-OLIMPIA, CHINAN EMILIAN - CALIN, TURCITU CAMELIA, BUDUȘAN CIPRIAN, DARAHUS ANDRA VALINA, IPATI CRISTINA, MERAUTI DANIELA-IOANA, RIPA CRISTIAN-PETRU, RIPA ROXANA-RAMONA, BENE GABRIEL, BENE IOANETA, CHIOREAN CRISTINA, CHIOREAN RADU OCTAVIAN, RISCITOR ANGELA MARIA, RISCITOR VASILE LUCIAN, RISCITOR VASILE LUCIAN, SAREU MARIA, SAREU VLADIMIR, SEBO GERALD, SEBO IOANEA -MARIA, DAN MARIUS, DAN TIMEA HORTENZIA, IUSAN SABINA, SOCIETATEA COMERCIALĂ "LINIA ZETTA" S.R.L., KETČES TONIA, RAȚIU DANIEL, RAȚIU IOANA AIDA, OBREJA ALINA AURA, TIUȘAN ȘTEFAN-ANDREI, HARCEAGA DIANA-CECILIA, HARCEAGA EMANOIL, MUREȘAN ANA MONICA, CREȚ FLORIN, RISCITOR VASILE-LUCIAN, RISCITOR ANGELA-MARIA, HAȚEGAN ROMULUS-VASILE, HAȚEGAN MARIA-FLORINA, SEVIK SIMONA-ANGELA, RUS CAMELIA PAULA, SOS DANIEL-TIBERIU, SOS HAJNAL-MARGITKA, ANDREI MIRCEA, ANDREI JOLAN, RUS FLORIN-DANIEL, TOROK ZOLTAN, DRĂGOIU CRISTINA-DANIELA, DRĂGOIU DANIEL, SEVIK SIMONA-ANGELA, SEVIK AHMET, RAT RARES-CALIN, FOCSA ANDREI ALEXANDRU, FOCSA MONICA, PALL ZITA, CHINDRIS VASILE- FLORENTIN, CHINDRIS MONICA, MATEUȚ DANIELA-MARIANA, MATEUȚ DAN, POPA DAN CORNELIU, POP COSMIN-VALENTIN, IUSAN DAN ALEXA, OBREJA ALINA-AURA, DAN MARIUS, DAN TIMEA HORTENZIA, TODERICIU NADIA, POP IOAN VICTOR, POP MARIANA, NICOARĂ VASILE-CIPRIAN, NICOARĂ ANDREEA-MARIA, IUSAN SABINA, IUSAN DAN-ALEXA, IUSAN SORIN-ION, TRITEAN MARIA-IOANA, BILTI LUCIANA-ANAMARIA, DANCII GABRIEL-DANUT, VĂCĂRUȘ IOAN, VĂCĂRUȘ FLORICA, TREȚIACOV TATIANA, TREȚIACOV GHEORGHE, SZABO-MATHE EMESE KINGA, CREȚU DAN SERGIU, CREȚU DAHA GEORGIANA, VOICU AUREL, VOICU RAVECA, RADU ALEXANDRA, BUDUȘAN ALEXANDRA-IULIA, CHIOREAN HORIA-MIHAI, CHIOREAN BIANCA-ANDREEA, MARINCA MARIA-RAVECA, MARINCA ROVIN, ILEA IOAN, ILEA AURELIA, VLAICU PATRICIU-DORIN, VLAICU ADRIANA-MARIA, MATEUȚ DANIELA-MARIANA, POP LAURENTIA-MARIA, NICOARĂ VASILE-CIPRIAN, NICOARĂ ANDREEA MARIA, POPA DAN CORNELIU, POPA CARMEN-ELENA, RISCITOR VASILE-LUCIAN, RISCITOR ANGELA-MARIA, RIPA CRISTIAN-PETRU, RIPA ROXANA-RAMONA, GORDEA COSMIN-ADRIAN, GORDEA ROXANA-NICOLETA, POP MIRUNA-MIHAELA, SEVIK SIMONA-ANGELA, HAȚEGAN ROMULUS-VASILE, HAȚEGAN MARIANA-FLORINA, MACHISON NICOLEȚA-OLIMPIA, MACHISON LUCIAN MIHAI, DANCII GABRIEL-DANUT, BALĂZS ISTVÁN, CREȚ FLORIN, CREȚ ANA-MONICA, BORZA ELENA, HAȚEGAN ROXANA, BĂDĂU CAMELIA-BOGDANA, POP JANINA, UDUDECI MARIA-MAGDOLENA, FAZAKAS PÉTER, FAZAKAS-DEBRE BRIGITTA-ENIKŐ, MILAȘ CĂLIN, MILAȘ MARIANA-IOANA, MANESE CASTILIA-MARIA, FOCSA MONICA, FOCSA ANDREI-ALEXANDRU, TÖRÖK ZOLTÁN, TOROK ISTVAN, TÖRÖK PÉTER, KOLCSÁR PÉTER, KOLCSÁR IREN-KATALIN, CREȚIU LIVIU-AURELIAN, CORUȚIU CAMELIA, CORUȚIU DORIN-VASILE, HALMAI ZOLTAN-JOZSEF, ILEA RADU-MIRCEA, TRIFAN MARIUS-IONEL, TRIFAN LIANA-MARIA, TANȚA SIMION, TANȚA VICTORIA, LAȚA OVIDIU-SEBASTIAN, FERENCZ MONIKA, PIUARI MIHAI, ȘAȚIȚ HOREA, ȘAȚIȚ CRISTINA-FLORENTINA, VAȘVARI DANIELA, POP RAUL-SEBASTIAN, POP DANIELA, CORDOȘ OLIVIU, CORDOȘ ELENA-VERONICA, ADAM STEFAN

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5.0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Platformă pavată.	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	
mp	8,00
Total mp	8,00

EXPLICATII

Descriere	Simbol	Suprafața	le/m ²	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi	PLTFR	8,00	235,00 lei	2,4591	4.623,1 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					4.623,11 lei
Total cost/MP cu TVA					577,89 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					4.623,11 lei
Total cost /mp cu TVA					577,89 lei
Coeficient de distanță		1,0000			
Corecție manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					4.623,11 lei
Total cost /mp fara TVA					577,89 lei
Depreciere fizică	10%	Depreciere fizică			462 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată		Total euro	820,00 €	Total lei	4.160,80 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp	520,10 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

S.C. DDS CONSTRUCT S.R.L., FERENCZ KAROLY-ZOLTAN, FERENCZ GYONGVI, SUCIU GABRIELA, FIZESAN GABRIEL AUREL, FIZESAN IOANA IULIANA, RUS FLORIN - MARCEL, RUS MARIELA, POP MIRUNA MIHAELA, NEAMȚU RAMONA-MARIA, NEAMȚU RAMONA-MARIA, SC UNIVAM SRL, SCRIDON ALEXANDRA, MARIAN SILVIU-VASILE, MARIAN GEORGETA-ANA, GUDEA FLORIN LUCIAN, POP PETRU-LUCIAN, POP ANCA-MIHAELA, GORDEA COSMIN ADRIA, GORDEA ROXANA-NICOLETA, GORDEA COSMIN ADRIAN, DANCĂ GABRIEL-DANUT, KOUSSARAH MAHER, BALLOK STEFAN, BALLOK MONICA GABRIELA, PAPP ANDREI, ONEȚ VALERIA, ONEȚ PETRU, DARABAN VLAD FILIP, CORDOS OLIVIU, CORDOS ELENA VERONICA, GUSA ANTON-VALER, VLAICU PATRICIU-DORIN, VLAICU ADRIANA MARIA, CRISTIAN ROBERT CĂTĂLIN, CRISTIAN EUGENIA MIHAELA LAURA, NEGREA NICOLETA-OLIMPIA, CHINAN EMILIAN - CALIN, TURCITU CAMELIA, BUDUSAN CIPRIAN, DARAMUS ANDRA VALINA, IPATI CRISTINA, MERAUTI DANIELA-OANA, RIPA CRISTIAN-PETRU, RIPA ROXANA-RAMONA, BENE GABRIEL, BENE VIOLETA, CHIOREAN CRISTINA, CHIOREAN RADU OCTAVIAN, RISCHITOR ANGELA MARIA, RISCHITOR VASILE LUCIAN, SARBU MARIA, SARBU VLADIMIR, SEBO GERALD, SEBO IOANA - MARIA, DAN MARIUS, DAN TIMEA-HORTENZIA, IUSAN SABINA, SOCIETATEA COMERCIALĂ "LINIA ZETTA" S.R.L., KEREKES TONIA, RAȚIU DANIEL, RAȚIU OANA AIDA, OBREJA ALINA AURA, TIKIȘAN ȘTEFAN-ANDREI, HARCEAGA DIANA-CECILIA, HARCEAGA EMILIOIL, MUREȘAN ANA MONICA, CREȚ FLORIN, RISCHITOR VASILE-LUCIAN, RISCHITOR ANGELA-MARIA, HATEGAN ROMULUS-VASILE, HATEGAN MARIANA-FLORINA, SEVIK SIMONA-ANGELA, RUS CAMELIA PAULA, SOS DANIEL-TIBERIU, SOS HAJNAL-MARGITKA, ANDREI MIRCEA, ANDREI JOLAN, RUS FLORIN-DANIEL, TOROK ZOLTAN, DRĂGOIU CRISTINA-DANIELA, DRĂGOIU DANIEL, SEVIK SIMONA-ANGELA, SEVIK AHMET, RAT RARES-CALIN, FOCSA ANDREI ALEXANDRU, FOCSA MONICA, PALL ZITA, CHINDRIS VASILE-FLORENTIN, CHINDRIS MONICA, MATEUT DANIELA-MARIANA, MATEUT DAN, POPA DAN CORNELIU, POP COȘMIN-VALENTIN, IUSAN DAN ALEXA, OBREJA ALINA-AURA, DAN MARIUS, DAN TIMEA HORTENZIA, TODERICIU MADIA, POP IOAN VICTOR, POP MARIANA, NICOARĂ VASILE-CIPRIAN, NICOARĂ ANDREEA-MARIA, IUSAN SABINA, IUSAN DAN-ANGELA, IUSAN SORIN-ION, TRITEAN MARIA-IOANA, BILTI LUCIANA ANAMARIA, DANCĂ GABRIEL-DANUT, VĂCĂRUȘ IOAN, VĂCĂRUȘ FLORICA, TREȚIACOV TATIANA, TREȚIACOV GHEORGHE, SZABO-MATHE EMESE KINGA, CREȚU DAN SERGIU, CREȚU DANA GEORGIANA, VOICU AUREL, VOICU RAVECA, RADU ALEXANDRA, BUDUȘAN ALEXANDRA-IULIA, CHIOREAN HORIA-MIHAI, CHIOREAN BIANCA-ANDREEA, MARINCA MARIA-RAVECA, MARINCA ROVIN, ILEA IOAN, ILEA AURELIA, VLAICU PATRICIU-DORIN, VLAICU ADRIANA-MARIA, MATEUT DANIELA-MARIANA, POP LAURENȚIA-MARIA, NICOARĂ VASILE-CIPRIAN, NICOARĂ ANDREEA-MARIA, POPA DAN CORNELIU, POPA CARMEN-ELENA, RISCHITOR VASILE-LUCIAN, RISCHITOR ANGELA-MARIA, RIPA CRISTIAN-PETRU, RIPA ROXANA-RAMONA, GORDEA COSMIN-ADRIAN, GORDEA ROXANA-NICOLETA, POP MIRUNA-MIHAELA, SEVIK SIMONA-ANGELA, HATEGAN ROMULUS-VASILE, HATEGAN MARIANA-FLORINA, MACHISON LUCIAN MIHAI, DANCĂ GABRIEL-DANUT, BALÁZS ISTVÁN, CREȚ FLORIN, CREȚ ANA-MONICA, BORZA ELENA, HATEGAN ROXANA, BĂDĂU CAMELIA-BOGDANA, POP JANINA, UDUDEC MARIA-MAGDALENA, FAZAKAS PÉTER, FAZAKAS-DEBRE BRIGITTA-ENIKŐ, MILAȘ CĂLIN, MILAȘ MARIANA-IOANA, MANESE CASTILIA-MARIA, FOCSA MONICA, FOCSA ANDREI-ALEXANDRU, TÖRÖK ZOLTÁN, TOROK ISTVAN, TÖRÖK PÉTER, KOLCSÁR PÉTER, KOLCSÁR IRENI-KATALIN, CREȚIU LIVIU-AURELIAN, CORUȚIU CAMELIA, CORUȚIU DORIN-VASILE, HALMAI ZOLTAN-JOZSEF, ILEA RADU-MIRCEA, TRIFAN MARIUS-IONEL, TRIFAN LIANA-MARIA, TANȚA SIMION, TANȚA VICTORIA, LAȚA OVIDIU-SEBASTIAN, FERENCZ MONIKA, PIUARI MIHAI, ȘAITIȘ HOREA, ȘAITIȘ CRISTINA-FLORENTINA, VAȘVARI DANIELA, POP RAUL-SEBASTIAN, POP DANIELA, CORDOS OLIVIU, CORDOS FI FNA-VERONICA, ADAM ȘTEFAN

Proprietar
(nr. crt. 38 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Zid de sprijin
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. EDGAR QUINET Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin, din beton.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime	6,03
Total ml	6,03



EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață ml	lei/ml	Indice act.	Cost total
Structură - beton simplu		ZIDSPBS2M	6,03	1.711,20 lei	2,8937	29.858,7 lei
*prin asimilare						- lei
Total cost de nou cu TVA						29.858,75 lei
Total cost/ml cu TVA						4.951,70 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei
Total cost de nou cu TVA						29.858,75 lei
Total cost /ml cu TVA						4.951,70 lei
Coeficient de distanță		1,0000				
Corectie mănoperă		1,0000				
Total cost de nou fara TVA						29.858,75 lei
Total cost /ml fara TVA						4.951,70 lei
Depreciere fizică	20%	Depreciere fizică				5.972 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională				- lei
Valoare estimată		Total euro	4.700,00 €			23.887,00 lei
Valoare estimată pe ml		euro /ml	778,71			3.961,36 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 45 din tabel)

SC DDS CONSTRUCT SRL



1. CARACTERISTICI

Denumirea construcției	Zid de sprijin
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. Basarabiei Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

2. SISTEM CONSTRUCȚIV

Zid de sprijin, din beton.

3. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafață	
Lungime	4,13
Total ml	4,13

EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață ml	lei/ml	Indice act.	Cost total
Structură - beton simplu	ZIDSPBSZM	4,13	1.711,20 lei	2,8937	20.450,5 lei
					lei
*prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					20.450,52 lei
Total cost/ml cu TVA					4.951,70 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					lei

Total cost de nou cu TVA					20.450,52 lei
Total cost /ml cu TVA					4.951,70 lei
Coefficient de distanță	1,0000				
Corecție manoperă	1,0000				
Total cost de nou fara TVA					20.450,52 lei
Total cost /ml fara TVA					4.951,70 lei
Depreciere fizică	20%	Depreciere fizică			4.090 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			lei
Valoare estimată	Total euro	3.220,00 €	Total lei		16.360,00 lei
Valoare estimată pe ml	euro /ml	778,69	lei /ml		3.961,26 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 45 din tabel)

SC DDS CONSTRUCT SRL

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Platformă pavată
Adresa	Loc. Cluj Napoca str. Basarabiei
	Jud. Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	5,0871

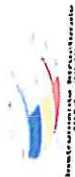
2. SISTEM CONSTRUCȚIV	
Platformă pavată.	

3. DATE CONSTRUCȚIVE	
Sumparață	
mp	1,00
Total mp	1,00



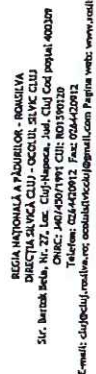
EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/um	Indice act.	Cost total
Pavele 20 cm cu rosturi		PLTR	1,00	235,00 lei	2,4591	577,9 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						577,89 lei
Total cost/MP cu TVA						577,89 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei
Total cost de nou cu TVA						577,89 lei
Total cost /mp cu TVA						577,89 lei
Coeficient de distanță		1,0000				
Corecție manoperă		1,0000				
Total cost de nou fara TVA						577,89 lei
Total cost /mp fara TVA						577,89 lei
Depreciere fizică	10%	Depreciere fizică				58 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională				- lei
Valoare estimată		Total euro	100,00 €	Total lei		520,10 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	102,24	lei/mp		520,10 lei





**Marian-
Cornel
Dobra**

No. Crt.	Adresa	Unimula administrativă teritorială	Nume (i) persoane fizice/juridice	Strada	Tipul	Perimetru	Număr cadastru/ Nr. topo	Număr titlu de proprietate	Nr. carte funciară	Categoriile de folosință	Extensivitate / interconectare	Suprafața construită (mp)	Suprafața de suprapunere la teren (mp)	Suprafața de asfaltare construită (mp)
1	CLUJ	CLUJ NAPOCA	Nume (i) persoane fizice/juridice	3	5	4	2	2	9	12	11	1,270.00	1.00	-
2	CLUJ	CLUJ NAPOCA	Nume (i) persoane fizice/juridice	3	5	4	2	2	9	12	11	1,270.00	1.00	-
3	CLUJ	CLUJ NAPOCA	Nume (i) persoane fizice/juridice	3	5	4	2	2	9	12	11	1,270.00	1.00	-
4	CLUJ	CLUJ NAPOCA	Nume (i) persoane fizice/juridice	3	5	4	2	2	9	12	11	1,270.00	1.00	-
5	CLUJ	CLUJ NAPOCA	Nume (i) persoane fizice/juridice	3	5	4	2	2	9	12	11	1,270.00	1.00	-
6	CLUJ	CLUJ NAPOCA	Nume (i) persoane fizice/juridice	3	5	4	2	2	9	12	11	1,270.00	1.00	-



ETAPA II-DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35-ORUNUTRI DE
LEGATURA-ORUM DL 24 DIN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Notă: Datele de identificare ale imobilelor proprietate privată afectate de confiscație sunt conținute de supraștrutura corectărilor cu alți membri ai familiei în documente semnate de către ei înșiși sau de către ei înșiși.

Rusip P.F.,
Angus Ungur Dorian

13



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

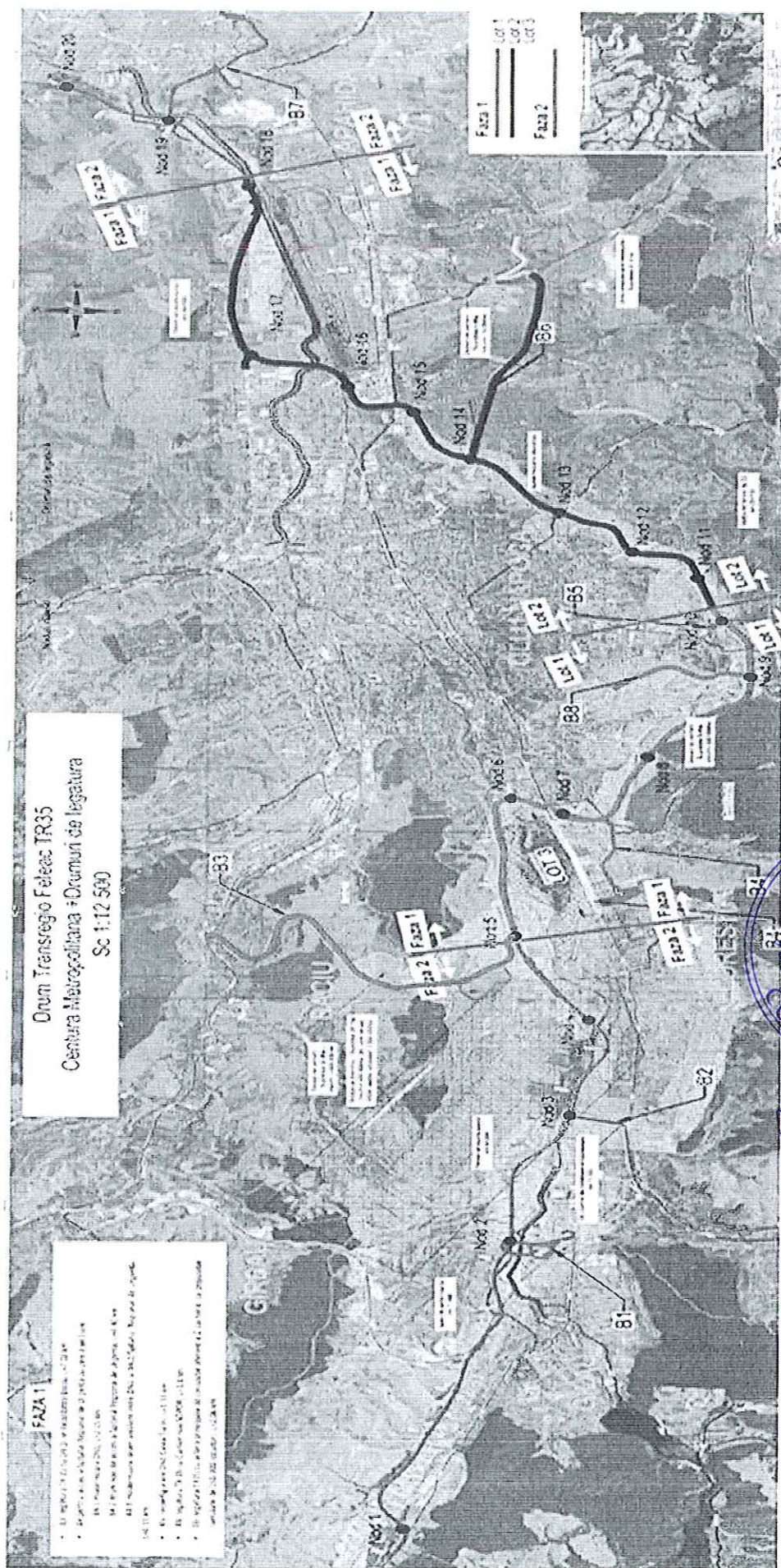
- specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- o minus 15%: pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- o 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.);
- o 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;
- o 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;
- o 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;
- o 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 bransare 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 (dacă este cazul), 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/zonile/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana „fără utilități în apropiere”);
- ♦ valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care, la data transferului dreptului de proprietate, nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism (spre exemplu: etape/condiții necesare a fi îndeplinite pentru a fi posibilă edificate/construite clădiri etc.) 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 tabelor valorice

- ♦ pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
 - o se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
68	Strada	Antonio Gaudi	BECAS - BORHanci	
69	Strada	Antonio Vivaldi	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
70	Strada	Antonius Plus	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
71	Strada	Arad	BULGARIA	
72	Strada	Aramel	GRUIA	
73	Strada	Arany Janos	CENTRU	
74	Strada	Arbora	ZORILOR SUD - EUROPA	
75	Strada	Ardealului	SOPOR	
76	Strada	Argeş	CENTRU	
77	Strada	Argintului	DAMBU ROTUND	
78	Strada	Ariciului	BECAS - BORHanci	
79	Strada	Ariesului	GHEORGHENI	
80	Strada	Ariilor	MANASTUR	
81	Strada	Armoniei	ZORILOR SUD - EUROPA	
82	Strada	Aron Densuşianu	GHEORGHENI	
83	Strada	Aron Florian	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
84	Strada	Aron Pumnul	BUNA ZIUA	
85	Strada	Artarului	BECAS - BORHanci	
86	Strada	Artelor	GHEORGHENI	
87	Strada	Atelierului	DAMBU ROTUND	
88	Strada	Augustin Buzura	BUNA ZIUA	
89	Strada	Augustin Beňa	SOMESeni	
90	Strada	Augustin Bunea	GRUIA	
91	Strada	Augustin Major	DAMBU ROTUND	
92	Strada	Augustin Presecan	BUNA ZIUA	
93	Strada	Aurel Ciupe	MANASTUR	
94	Strada	Aurel Gurghianu	ZORILOR SUD - EUROPA	
95	Strada	Aurel Suciu	GHEORGHENI	Pietroasa
96	Strada	Aurel Vlaicu	MARASTI	
97	Strada	Aurorei	ANDREI MURESANU	
98	Strada	Aviator Bădescu	ANDREI MURESANU	
99	Strada	Aviator Dărgan	SOMESeni	
100	Strada	Aviatorilor	SOMESeni	
101	Plaja	Avram Iancu	CENTRU	Victoriei
102	Strada	Avram Iancu	CENTRU	Petofi
103	Strada	Axente Sever	GHEORGHENI	
104	Strada	Azaleelor	BECAS - BORHanci	
105	Aleea	Azuğa	GHEORGHENI	
106	Strada	Azur	ZORILOR SUD - EUROPA	
107	Plata	Baba Novac	CENTRU	
108	Strada	Baba Novac	CENTRU	Făcliei
109	Calea	Băciului	DAMBU ROTUND	
110	Strada	Bădeă Cârjan	DAMBU ROTUND	
111	Strada	Baia Mare	GRUIA	
112	Strada	Băii	SOMESeni	
113	Aleea	Băişoara	GHEORGHENI	
114	Aleea	Băița	GHEORGHENI	
115	Strada	Bălădel	GHEORGHENI	
116	Strada	Bălázs Ferenc	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
117	Aleea	Bălea	MANASTUR	
118	Strada	Ballal Csaba Zoltán	DAMBU ROTUND	
119	Strada	Băiții	GHEORGHENI	
120	Strada	Banatului	SOMESeni	
121	Strada	Banilor	MARASTI	
122	Strada	Banul Udrea	DAMBU ROTUND	
123	Strada	Barbu Lăutaru	SOMESeni	
124	Strada	Barbu Ștefănescu Delavrancea	ANDREI MURESANU	
125	Strada	Bărc I	SOMESeni	
126	Strada	Bărc II	SOMESeni	
127	Strada	Bărc III	SOMESeni	
128	Aleea	Bărsei	MARASTI	
129	Strada	Bartok Bela	GRIGORESCU	
130	Strada	Basarabia	MANASTUR	
131	Strada	Bathori Istvan	ZORILOR SUD - EUROPA	
132	Strada	Batozei	MANASTUR	
133	Strada	Băzina	SOMESeni	
134	Colonia	Becăș	BECAS - BORHanci	
135	Strada	Becăș	ANDREI MURESANU	
136	Strada	Beclean	DAMBU ROTUND	
137	Strada	Beğa	INTRE LACURI	
138	Strada	Beiușului	SOMESeni	
139	Strada	Belgrad	DAMBU ROTUND	
140	Strada	Beliș	DAMBU ROTUND	

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	CARTIER	DENUMIRE VECHIE
360	Strada	Dumitru Braharu	FAGET	
361	Strada	Dumitru Georgescu-Kiriac	SOMESANI	
362	Strada	Dunării	INTRE LACURI	
363	Strada	Ecaterina Teodoroiu	DAMBU ROTUND	
364	Strada	Ecaterina Varga	MARASTI	
365	Aleea	Eclipsei	BECAS - BORHANI	
366	Strada	Edgar Allan Poe	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
367	Strada	Edgar Quinet	MANASTUR	
368	Strada	Eftimie Murgu	ANDREI MURESANU	
369	Strada	Elicei	SOMESANI	
370	Strada	Emerson	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
371	Strada	Emil A. Dandea	BECAS - BORHANI	
372	Strada	Emil Cioran	MANASTUR	
373	Strada	Emil Clotea	DAMBU ROTUND	
374	Strada	Emil Gârleanu	DAMBU ROTUND	
375	Strada	Emil Isac	SEMICENTRAL	1 Mai
376	Strada	Emil Petrovici	SEMICENTRAL	
377	Strada	Emil Racoviță	GRUIA	
378	Strada	Emile Zola	CENTRU	
379	Strada	Emmanuel de Martonne	CENTRU	
380	Strada	Episcop Ioan Bob	CENTRU	Prahovei
381	Strada	Episcop Marton Aron	ZORILOR SUD - EUROPA	
382	Strada	Episcop Nicolae Ivan	GHEORGHENI	Coastei
383	Strada	Erich Bergel	BECAS - BORHANI	
384	Strada	Erkel Ferenc	BUNA ZIUA	
385	Strada	Ernst Hemingway	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
386	B-dul	Eroilor	CENTRU	Dr. Petru Groza
387	Strada	Eta Boeriu	BECAS - BORHANI	
388	Strada	Eufrosin Poteca	DAMBU ROTUND	
389	Strada	Eugen Brode	ANDREI MURESANU	
390	Strada	Eugen Ionesco	ZORILOR SUD - EUROPA	
391	Strada	Eugen Lovinescu	ZORILOR SUD - EUROPA	
392	Strada	Fabricii (de la nr. 53-T și 48-T)	BULGARIA	
393	Strada	Fabricii (de la nr. 1-51 și 2-46)	MARASTI	
394	Strada	Fabricii de Căramidă	DAMBU ROTUND	
395	Strada	Fabricii de Chibrituri	DAMBU ROTUND	
396	Strada	Fabricii de Zahăr (de la 89-T și 98-T)	BULGARIA	
397	Strada	Fabricii de Zahăr (de la nr. 1-87 și 2-96)	MARASTI	
398	Strada	Fabricilor	BACIU	
399	Strada	Fadrusz Janos	BUNA ZIUA	
400	Strada	Făgărașului	DAMBU ROTUND	
401	Strada	Făgetului (de la 7-T și 38-T)	FAGET	după intersecția cu str. Cetinei
402	Strada	Făgetului (de la nr. 1-5 și 2-36)	ZORILOR SUD - EUROPA	până la intersecția cu str. Cetinei
403	Strada	Fagului	BUNA ZIUA	
404	Strada	Făgetului	MANASTUR	
405	Strada	Fântelor	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
406	Strada	Fântănele	GRIGORESCU	
407	Strada	Fânului	SOMESANI	
408	Strada	Fat Frumos	DAMBU ROTUND	
409	Strada	Fericiții	GRUIA	
410	Strada	Ferigii	ZORILOR SUD - EUROPA	
411	Strada	Ficusului	ZORILOR SUD - EUROPA	
412	Strada	Fierului	GRUIA	
413	Aleea	Finza	MANASTUR	
414	Cală	Florești	MANASTUR	
415	Strada	Florilor	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
416	Strada	Fluturului	ANDREI MURESANU	
417	Strada	Fluturilor	MARASTI	
418	Strada	Foișorului	FAGET	
419	Strada	Fortăreței	CENTRU	
420	Strada	Frăgulei	FAGET	
421	Strada	Franklin Delano Roosevelt	CENTRU	
422	Strada	Franz Liszt	GRIGORESCU	
423	Strada	Franz Schubert	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
424	Strada	Frasinului	MANASTUR	
425	Piața	Fraternității	GHEORGHENI	
426	Strada	Frédéric Chopin	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
427	Strada	Frederic Joliot Curie	CENTRU	
428	Strada	Freziei	IRIS - VALEA CHINTAULUI	
429	Strada	Frumoasă	SOMESANI	
430	Strada	Frunzișului (de la nr. 85-T și 62-T)	ZORILOR	
431	Strada	Frunzișului (de la nr. 1-83 și 2-60)	MANASTUR	
432	Strada	Fundătura	SOMESANI	



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretarul general al
Municipiului
Jr. Aurora Roșca

