

# RAPORT DE EVALUARE



**PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TERENURI ȘI CONSTRUCȚII)  
ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE CONFORM LEGII 255/2010,  
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII:  
AMENAJARE PARCARE STRADA CARPAȚI ÎN MUNICIPIUL DEJ, JUD. CLUJ**

<b>Adresa</b>	LOC. DEJ, STR. CARPAȚI, NR. 19, JUD. CLUJ (CONFORM CF)
<b>Solicitant</b>	PRIMĂRIA DEJ
<b>Proprietari</b>	MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, SC RO ACTIV SRL PT CONSTRUCȚIILE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12 (CONFORM CF 52480 DEJ); MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, OLAH ANDREI PT CONSTRUCȚIILE: 7,8 (CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ); MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, SC TERMIA SA DEJ COTA 1/2, SC SOMAGRO SA DEJ COTA 1/2 PT CONSTRUCȚIA 13 (CF 53890 DEJ); MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT CONSTRUCȚIA 18, MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, DOMENIUL PRIVAT PT CONSTRUCȚIILE: 14, 15, 16, 17, 19, 20 (CONFORM CF 55802 DEJ); MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, OLAH ANDREI PT CONSTRUCȚIA: 10 (CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ)
<b>Destinatar</b>	PRIMĂRIA DEJ
<b>Evaluator</b>	POP G. ADRIAN DORIN, tel. 0744.101680

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **evaluatorului** - POP G. ADRIAN DORIN, al **clientului** și al **destinatarului** – PRIMĂRIA DEJ

Noiembrie 2022

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

**Către  
PRIMĂRIA DEJ**

*Conform contractului încheiat cu dumneavoastră, vă înaintăm prin prezenta Raportul de evaluare pentru informare, întocmit pentru proprietățile imobiliare TERENURI ȘI CONSTRUCȚII situate în LOC. DEJ, STR. CARPAȚI, NR. 19, JUD. CLUJ (CONFORM CF). Scopul Raportului de Evaluare este ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE CONFORM LEGII 255/2010, PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII: AMENAJARE PARCARE STRADA CARPAȚI ÎN MUNICIPIUL DEJ, JUD. CLUJ, iar dreptul evaluat este dreptul de proprietate conform CF 52480 Dej, CF 53890 Dej, CF 55802 Dej, respectiv Tabel Proprietate Privată. Tipul valorii: valoarea de piață, data raportului: 18.11.2022. Valoarea de despăgubire a fost stabilită având la bază: H.G. nr. 53/19.01.2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local; Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local; Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică; standardele și metodologia recomandată de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către solicitant, destinatar, respectiv proprietar cât și date obținute din piața specifică. Inspecția proprietății a fost realizată de către POP G. ADRIAN DORIN specializarea EPI, EBM.*

**POP ADRIAN DORIN**  
Expert-evaluator  
Membru Titular ANEVAR  
Nr. legitimație 15308



# I. INTRODUCERE

## 1. SINTEZA RAPORTULUI

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	NR. 4 / 5	DIN 18.11.2022
---------------------------	-----------	----------------

<b>Solicitant / Client</b>	PRIMĂRIA DEJ												
<b>Proprietar</b>	MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, SC RO ACTIV SRL PT CONSTRUCȚIILE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12 (CONFORM CF 52480 DEJ); MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, OLAH ANDREI PT CONSTRUCȚIILE: 7,8 (CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ); MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, SC TERMIA SA DEJ COTA 1/2, SC SOMAGRO SA DEJ COTA 1/2 PT CONSTRUCȚIA 13 (CF 53890 DEJ); MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT CONSTRUCȚIA 18, MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, DOMENIUL PRIVAT PT CONSTRUCȚIILE: 14, 15, 16, 17, 19, 20 (CONFORM CF 55802 DEJ); MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, OLAH ANDREI PT CONSTRUCȚIA: 10 (CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ)												
<b>Destinatar / Utilizator</b>	PRIMĂRIA DEJ												
<b>Tip raport</b>	NARATIV EXPLICATIV, CU INSPECȚIE												
<b>Tip proprietate supusă evaluării</b>	CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIE MIXTĂ (ADMINISTRATIV/INDUSTRIALE/ANEXE) ȘI TEREN												
<b>Adresă proprietate</b>	LOC. DEJ, STR. CARPAȚI, NR. 19, JUD. CLUJ (CONFORM CF)												
<b>Nr. Carte Funciară / nr. cadastral./topo</b>	<table border="1"><thead><tr><th>Denumire</th><th>CF</th><th>CAD / TOPO</th></tr></thead><tbody><tr><td>Teren construit</td><td>52480</td><td>TOP: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ</td></tr><tr><td>Teren construit</td><td>53890</td><td>Top: 1118/2/1/2</td></tr><tr><td>Teren construit</td><td>55802</td><td>CAD: 55802</td></tr></tbody></table>	Denumire	CF	CAD / TOPO	Teren construit	52480	TOP: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ	Teren construit	53890	Top: 1118/2/1/2	Teren construit	55802	CAD: 55802
Denumire	CF	CAD / TOPO											
Teren construit	52480	TOP: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ											
Teren construit	53890	Top: 1118/2/1/2											
Teren construit	55802	CAD: 55802											

Denumire	Edificate pe CF	Cod construcție	NR. CAD.
Cabina poarta	52480	1	C4
Magazie	52480	2	C2
Magazie	52480	3	C2
Birouri	52480	4	C1
Sopron	52480	5	C3
Sopron	52480	6	C3
Sopron	52480	9	C3
Magazie materiale	52480	11	C2
Sopron	52480	12	C3
Gard	52480	7	Extratabulară
Barbeque	52480	8	Extratabulară
Atelier întreținere utilaje	53890	13	C1
Baracă metalică	55802	14	C7
Bazin de var	55802	15	C4
Bazin de var	55802	16	C5
Bazin de var	55802	17	C6
Magazie materiale	55802	18	C1
WC	55802	19	C2
Magazie materiale	55802	20	C3
Gard	55802	10	Extratabulară

<b>Drept de proprietate</b>	<b>CONSTRUCȚIE: ABSOLUT TEREN: ABSOLUT</b>
<b>Utilizare la data de referință a evaluării</b>	<b>ADMINISTRATIV/INDUSTRIALE/ANEXE</b>
<b>An PIF / Stare tehnică</b>	<b>APROX. 1980 STARE TEHNICĂ SATISFĂCĂTOARE</b>
<b>Regim de înălțime</b>	<b>PARTER</b>
<b>Nivel de finisare</b>	<b>FINISAJE TIP INDUSTRIAL DE NIVEL INFERIOR</b>



**Suprafață teren (conform CF)**

Denumire	Suprafață (mp)	CF	CAD / TOPO
Teren construit	2.674	52480	TOP: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ
Teren construit	1.530	53890	Top: 1118/2/1/2
Teren construit	2.674	55802	CAD: 55802

**Suprafață c-ții (conform CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ)**

Denumire	Edificate pe CF	Cod construcție	Suprafața construcției de expropriat (mp/m)	NR. CAD.
Cabina poarta	52480	1	25,00	C4
Magazie	52480	2	76,00	C2
Magazie	52480	3	77,00	C2
Birouri	52480	4	59,00	C1
Sopron	52480	5	102,00	C3
Sopron	52480	6	161,00	C3
Sopron	52480	9	141,00	C3
Magazie materiale	52480	11	87,00	C2
Sopron	52480	12	56,00	C3
Gard	52480	7	36,00	Extratabulară
Barbeque	52480	8	4,00	Extratabulară
Atelier întreținere utilaje	53890	13	441,00	C1
Baracă metalică	55802	14	52,00	C7
Bazin de var	55802	15	23,00	C4
Bazin de var	55802	16	44,00	C5
Bazin de var	55802	17	24,00	C6
Magazie materiale	55802	18	248,00	C1
WC	55802	19	5,00	C2
Magazie materiale	55802	20	188,00	C3
Gard	55802	10	38,00	Extratabulară

**Acces**

Denumire	Front (m)	CF	CAD / TOPO
Teren construit	6,90 m la str. Carpați	52480	TOP: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ
Teren construit	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)	53890	Top: 1118/2/1/2
Teren construit	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)	55802	CAD: 55802

<b><i>Data inspecției</i></b>	<b>27.10.2022</b>
<b><i>Data de referință a evaluării</i></b>	<b>27.10.2022</b>
<b><i>Data raportului</i></b>	<b>18.11.2022</b>
<b><i>Curs de schimb valutar utilizat</i></b>	<b>1 EURO = 4,9418 LEI</b>
<b><i>Declararea valorii</i></b>	<b>VALOAREA DE DESPĂGUBIRE A PROPRIETĂȚII:</b>

Nr. crt.	UAT	Numele proprietarului	Categoria/Cod construcție	Nrcad./Nr. Topo.	Nr/CF	Suprafața imobilului din CF (mp)	Suprafața imobilului de exproprietat (mp)	Suprafața construcției de exproprietat (mp/ra)	Valoarea de piață	Valoarea conform grilei notariilor publice	Valoarea prețului de vânzare	Valoarea de despagubire conform Legii 255/2010	Explicații
1	2	Municipal/Dsj	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			<b>SITUAȚIA CONCORDĂ TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ</b>										
			Cc	1182/1/2, 1182/1/3	5280	2674	2674	25	6607,00 lei	365,898 lei	294,802 lei	660,700 lei	Valoarea unitară de piață este de 530 euro/mp, valoarea unitară conform grilei camerei notariilor publice este 28 euro/mp astfel a fost considerat un preț judiciar de aproximativ 22 euro/mp, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>660.700 lei</b>
			1						3,500 lei	3.400 lei	100 lei	3.500 lei	Valoarea de piață este limitată în cadrul raportului de evaluare este de 3.500 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 3.400 lei, astfel a fost considerat un preț judiciar de aproximativ 100 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>3.500 lei</b>
			2						10,900 lei	10.336 lei	564 lei	10.900 lei	Valoarea de piață este limitată în cadrul raportului de evaluare este de 10.900 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 10.336 lei, astfel a fost considerat un preț judiciar de aproximativ 564 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>10.900 lei</b>
			3						10,900 lei	10.472 lei	428 lei	10.900 lei	Valoarea de piață este limitată în cadrul raportului de evaluare este de 10.900 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 10.472 lei, astfel a fost considerat un preț judiciar de aproximativ 428 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>10.900 lei</b>
			4						381,000 lei	31.860 lei	6.240 lei	381,000 lei	Valoarea de piață este limitată în cadrul raportului de evaluare este de 381.000 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 31.860 lei, astfel a fost considerat un preț judiciar de aproximativ 6.240 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>38.100 lei</b>
			5						4,900 lei	13.005 lei	stare fizică inferioară, nu există preț judiciar	4.900 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare valoarea de depreciere permisă; anumiți 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data transcrierii de planuri de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 13.005 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mult superioară valorii de piață estimate (costul de noi conform - aplicație Kost Plus (index 2022-2023) - www.kos.ro - program înregistrat în Registrul Național al Proiectelor pentru Calculator" - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>4.900 lei</b>
			6						7,400 lei	20.528 lei	stare fizică inferioară, nu există preț judiciar	7.400 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare valoarea de depreciere permisă; anumiți 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data transcrierii de planuri de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 20.528 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mult superioară valorii de piață estimate (costul de noi conform - aplicație Kost Plus (index 2022-2023) - www.kos.ro - program înregistrat în Registrul Național al Proiectelor pentru Calculator" - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>7.400 lei</b>
1	Dsj	SC RO ACTIV SRL	9						6,400 lei	17.978 lei	stare fizică inferioară, nu există preț judiciar	6.400 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare valoarea de depreciere permisă; anumiți 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data transcrierii de planuri de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 17.978 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mult superioară valorii de piață estimate (costul de noi conform - aplicație Kost Plus (index 2022-2023) - www.kos.ro - program înregistrat în Registrul Național al Proiectelor pentru Calculator" - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>6.400 lei</b>
			11						272,000 lei	39.933 lei	stare fizică inferioară, nu există preț judiciar	27.200 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare valoarea de depreciere permisă; anumiți 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data transcrierii de planuri de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 39.933 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mult superioară valorii de piață estimate (costul de noi conform - aplicație Kost Plus (index 2022-2023) - www.kos.ro - program înregistrat în Registrul Național al Proiectelor pentru Calculator" - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>27.200 lei</b>
			12						2,500 lei	7.140 lei	stare fizică inferioară, nu există preț judiciar	2.500 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare valoarea de depreciere permisă; anumiți 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data transcrierii de planuri de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 7.140 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mult superioară valorii de piață estimate (costul de noi conform - aplicație Kost Plus (index 2022-2023) - www.kos.ro - program înregistrat în Registrul Național al Proiectelor pentru Calculator" - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>2.500 lei</b>
			7						2,000 lei		tip de construcție nedefinită în grila notariilor publice	2.000 lei	Acces la construcție nu a fost identificată în „Tipuri generale de proprietate imobiliară”, conform grilei camerei notariilor publice, astfel că valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>2.000 lei</b>
		Olah Andrei	8						7,900 lei		tip de construcție nedefinită în grila notariilor publice	7.900 lei	Acces la construcție nu a fost identificată în „Tipuri generale de proprietate imobiliară”, conform grilei camerei notariilor publice, astfel că valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>7.900 lei</b>
			Barbeque						340,500 lei	277,810 lei	62,690 lei	340.500 lei	Valoarea unitară de piață este limitată în cadrul raportului de evaluare este de 45 euro/mp, valoarea unitară conform grilei camerei notariilor publice este 37 euro/mp astfel a fost considerat un preț judiciar de aproximativ 22 euro/mp, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>340.500 lei</b>
2	Dsj	SC AQUASOM SA DEJ S.C. TERMIA SA	13						158,100 lei	202.419 lei	stare fizică inferioară, nu există preț judiciar	158.100 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare valoarea de depreciere permisă; anumiți 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data transcrierii de planuri de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 202.419 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mult superioară valorii de piață estimate (costul de noi conform - aplicație Kost Plus (index 2022-2023) - www.kos.ro - program înregistrat în Registrul Național al Proiectelor pentru Calculator" - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>158.100 lei</b>

Nr. crt.	UAT	Numele proprietarului	Categoria/Cod constructie	Nrcad./Nr. Topo.	NrCF	Suprafata imobilului din CF (mp)	Suprafata imobilului de expropriat (mp)	Suprafata constructiei de expropriat (mp/ra)	Valoarea de piata	Valoarea conform grilei notariilor publice	Valoarea prejudiciala cazui proprietary	Valoarea de despagubire conform Legii 255/2010	Explicatii
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>SITUATIA CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATA</b>													
			Ce	55802	55802	2674	2674		594,500 lei	365,898 lei	228,002 lei	594,500 lei	Valoarea unitara de piata este de 45 euro/mp, valoarea unitara conform grilei camerei notariilor publice este 28 euro/mp astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 17 euro/mp, rezultand valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>594.500 lei</b>
			Baza metalica					52	6,900 lei	6,650 lei	270 lei	6,900 lei	Valoarea de piata este limitata in cadrul raportului de evaluare este de 6.900 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 6.650 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 270 lei, rezultand valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>6.900 lei</b>
			Baza var					23	3,500 lei	3,128 lei	372 lei	3,500 lei	Valoarea de piata este limitata in cadrul raportului de evaluare este de 3.500 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 3.128 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 372 lei, rezultand valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>3.500 lei</b>
			16 Baza var					44	5,900 lei	5,984 lei	stare fizica inferioara, nu exista prejudiciu	5,900 lei	Deoarece aceasta constructie a fost identificata la data inspectiei ca fiind in stare fizica inferioara, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat in calcul deprecierile permise, anume 15% pentru constructii edificate in perioada 1978-1989, a caror stare, la data transferului de epulau de proprietate, este buna precara, valoarea rezultata fiind de 5.984 lei. Chiar daca s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultata este mai superioara valorii de piata estimate (costul de piata estimat este de 5.900 lei), astfel a fost stabilita valoarea de despagubire pe baza valorii de piata estimate, rezultand valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>5.900 lei</b>
			17 Baza var					24	3,500 lei	3,264 lei	236 lei	3,500 lei	Valoarea de piata este limitata in cadrul raportului de evaluare este de 3.500 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 3.264 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 236 lei, rezultand valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>3.500 lei</b>
3	Dej	Municipiul Dej	18 Magaze materiale					248	34,600 lei	113,832 lei	stare fizica inferioara, nu exista prejudiciu	34,600 lei	Deoarece aceasta constructie a fost identificata la data inspectiei ca fiind in stare fizica inferioara, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat in calcul deprecierile permise, anume 15% pentru constructii edificate in perioada 1978-1989, a caror stare, la data transferului de epulau de proprietate, este buna precara, valoarea rezultata fiind de 113.832 lei. Chiar daca s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultata este mai superioara valorii de piata estimate (costul de piata estimat este de 34.600 lei), astfel a fost stabilita valoarea de despagubire pe baza valorii de piata estimate, rezultand valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>34.600 lei</b>
			19 WC					5	500 lei	680 lei	stare fizica inferioara, nu exista prejudiciu	500 lei	Deoarece aceasta constructie a fost identificata la data inspectiei ca fiind in stare fizica inferioara, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat in calcul deprecierile permise, anume 15% pentru constructii edificate in perioada 1978-1989, a caror stare, la data transferului de epulau de proprietate, este buna precara, valoarea rezultata fiind de 680 lei. Chiar daca s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultata este mai superioara valorii de piata estimate (costul de piata estimat este de 500 lei), astfel a fost stabilita valoarea de despagubire pe baza valorii de piata estimate, rezultand valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>680 lei</b>
			20 Magaze materiale					188	23,200 lei	86,292 lei	stare fizica inferioara, nu exista prejudiciu	23,200 lei	Deoarece aceasta constructie a fost identificata la data inspectiei ca fiind in stare fizica inferioara, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat in calcul deprecierile permise, anume 15% pentru constructii edificate in perioada 1978-1989, a caror stare, la data transferului de epulau de proprietate, este buna precara, valoarea rezultata fiind de 86.292 lei. Chiar daca s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultata este mai superioara valorii de piata estimate (costul de piata estimat este de 23.200 lei), astfel a fost stabilita valoarea de despagubire pe baza valorii de piata estimate, rezultand valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>23.200 lei</b>
			10 Gard					38	2,000 lei	tip de constructie neidentificata in grila notariilor publice	2,000 lei	2,000 lei	Acces la constructie nu a fost identificata in „Planul general de proiectare imobiliar” conform grilei camerei notariilor publice, astfel ca valoarea de despagubire a fost estimata fara posibilitatea de a se avea in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notariilor publice, rezultand valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>2.000 lei</b>
<b>TOTAL</b>												<b>1,955,600 lei</b>	

## Centralizatorul activelor supuse evaluării

1 Euro = 4,9418 Lei

NR. CRT.	DENUMIRE ACTIVE	EXTRAS CF sau COD CONSTRUCȚIE	SUPRAFAȚĂ (mp)	VALOARE PRIN PIAȚĂ	VALOARE PRIN COST	VALOARE DE PIAȚĂ	VALOARE DE PIAȚĂ	ABORDAREA FOLOSITĂ
1	Teren construit	52480	2.674,00	133.700 €	-	133.700 €	660.700 lei	Abordarea prin piață
2	Cabina poarta	1	25,00	-	700 €	700 €	3.500 lei	Abordarea prin cost
3	Magazie	2	76,00	-	2.200 €	2.200 €	10.900 lei	Abordarea prin cost
4	Magazie	3	77,00	-	2.200 €	2.200 €	10.900 lei	Abordarea prin cost
5	Birouri	4	59,00	-	7.700 €	7.700 €	38.100 lei	Abordarea prin cost
6	Sopron	5	102,00	-	1.000 €	1.000 €	4.900 lei	Abordarea prin cost
7	Sopron	6	161,00	-	1.500 €	1.500 €	7.400 lei	Abordarea prin cost
8	Sopron	9	141,00	-	1.300 €	1.300 €	6.400 lei	Abordarea prin cost
9	Magazie materiale	11	87,00	-	5.500 €	5.500 €	27.200 lei	Abordarea prin cost
10	Sopron	12	56,00	-	500 €	500 €	2.500 lei	Abordarea prin cost
11	Gard	7	36,00	-	400 €	400 €	2.000 lei	Abordarea prin cost
12	Barbeque	8	4,00	-	1.600 €	1.600 €	7.900 lei	Abordarea prin cost
13	Teren construit	53890	1.530,00	68.900 €	-	68.900 €	340.500 lei	Abordarea prin piață
14	Atelier întreținere utilaje	13	441,00	-	32.000 €	32.000 €	158.100 lei	Abordarea prin cost
15	Teren construit	55802	2.674,00	120.300 €	-	120.300 €	594.500 lei	Abordarea prin piață
16	Baracă metalică	14	52,00	-	1.400 €	1.400 €	6.900 lei	Abordarea prin cost
17	Bazin de var	15	23,00	-	700 €	700 €	3.500 lei	Abordarea prin cost
18	Bazin de var	16	44,00	-	1.200 €	1.200 €	5.900 lei	Abordarea prin cost
19	Bazin de var	17	24,00	-	700 €	700 €	3.500 lei	Abordarea prin cost
20	Magazie materiale	18	248,00	-	7.000 €	7.000 €	34.600 lei	Abordarea prin cost
21	WC	19	5,00	-	100 €	100 €	500 lei	Abordarea prin cost
22	Magazie materiale	20	188,00	-	4.700 €	4.700 €	23.200 lei	Abordarea prin cost
23	Gard	10	38,00	-	400 €	400 €	2.000 lei	Abordarea prin cost
<b>Valoare proprietate imobiliară</b>								
						395.700 €	1.955.600 lei	

Centralizatorul valorilor activelor supuse evaluării, conform grilei notarilor publici

NR. CRT.	DENUMIRE ACTIVE	EXTRAS CF sau COD CONSTRUCTIE	SUPRAFAȚĂ (mp)	VALOARE UNITARĂ CONFORM GRILEI NOTARILOR PUBLICI	FORMULĂ CALCUL CONFORM GRILEI NOTARILOR PUBLICI	VALOARE CONFORM GRILEI NOTARILOR PUBLICI	SURSA CALCULUI CONFORM GRILEI NOTARILOR PUBLICI
1	Teren construit	52480	2.674,00	253 lei/149 lei/77 lei	$=(500 \times 253) + (1.000 \times 149) + (1.174 \times 77)$	365.898 lei	grila notarilor publici, zona centru, teren
2	Cabina poarta	1	25,00	160,0 lei	$=(25 \times 160) \times 85\%$	3.400 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
3	Magazie	2	76,00	160,0 lei	$=(76 \times 160) \times 85\%$	10.336 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
4	Magazie	3	77,00	160,0 lei	$=(77 \times 160) \times 85\%$	10.472 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
5	Birouri	4	59,00	540,0 lei	$=(59 \times 540)$	31.860 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă
6	Sopron	5	102,00	150,0 lei	$=(102 \times 150) \times 85\%$	13.005 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
7	Sopron	6	161,00	150,0 lei	$=(161 \times 150) \times 85\%$	20.528 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
8	Sopron	9	141,00	150,0 lei	$=(141 \times 150) \times 85\%$	17.978 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
9	Magazie materiale	11	87,00	540,0 lei	$=(87 \times 540) \times 85\%$	39.933 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă, stare precară
10	Sopron	12	56,00	150,0 lei	$=(56 \times 150) \times 85\%$	7.140 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
11	Gard	7	36,00	0,0 lei		0 lei	nu a fost identificat în grila notarilor publici
12	Barbeque	8	4,00	0,0 lei		0 lei	nu a fost identificat în grila notarilor publici
13	Teren construit	53890	1.530,00	253 lei/149 lei/77 lei	$=(500 \times 253) + (1.000 \times 149) + (30 \times 77)$	277.810 lei	grila notarilor publici, zona centru, teren
14	Atelier întreținere utilaje	13	441,00	540,0 lei	$=(441 \times 540) \times 85\%$	202.419 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă, stare precară
15	Teren construit	55802	2.674,00	253 lei/149 lei/77 lei	$=(500 \times 253) + (1.000 \times 149) + (1.174 \times 77)$	365.898 lei	grila notarilor publici, zona centru, teren
16	Baracă metalică	14	52,00	150,0 lei	$=(52 \times 150) \times 85\%$	6.630 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
17	Bazin de var	15	23,00	160,0 lei	$=(23 \times 160) \times 85\%$	3.128 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
18	Bazin de var	16	44,00	160,0 lei	$=(44 \times 160) \times 85\%$	5.984 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
19	Bazin de var	17	24,00	160,0 lei	$=(24 \times 160) \times 85\%$	3.264 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
20	Magazie materiale	18	248,00	540,0 lei	$=(248 \times 540) \times 85\%$	113.832 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă stare precară
21	WC	19	5,00	160,0 lei	$=(5 \times 160) \times 85\%$	680 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
22	Magazie materiale	20	188,00	540,0 lei	$=(188 \times 540) \times 85\%$	86.292 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă, stare precară
23	Gard	10	38,00	0,0 lei		0 lei	nu a fost identificat în grila notarilor publici
Valoare proprietate imobiliară							1.586.486 lei



## 2. CERTIFICARE

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

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de **18.11.2022**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de Ipotezele semnificative și Ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea 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 mea.
5. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
6. În elaborarea raportului de evaluare am avut în vedere prevederile art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
7. **Rezultatele și informațiile cuprinse în lucrare se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, integral și întotdeauna, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele prezentate/evidențiate.**

## 3. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, ANEVAR și cu Ipoteze semnificative și Ipoteze semnificative speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietățile evaluate. 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 sau de proprietatea de evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare

### DEVIERI DE LA STANDARDE:

În elaborarea raportului de evaluare am avut în vedere prevederile art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV, în acest caz – Legea 255/2010. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV. Devierile de la Standarde sunt permise în astfel de circumstanțe, astfel asigurându-se conformitatea cu prevederile Legii 255/2010, respectiv cu Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

POP ADRIAN DORIN  
Expert-evaluator  
Membru Titular ANEVAR  
Nr. legitimație 15308



## II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

<b>1.</b>	<b>IDENTIFICARE EVALUATOR</b>	
	Evaluator	POP ADRIAN DORIN
	Legitimație ANEVAR	Nr. 15308
	Competențe	EPI, EBM
<b>2.</b>	<b>IDENTIFICARE CLIENT /UTILIZATORI</b>	
	Client	PRIMĂRIA DEJ
	Destinatarul raportului	PRIMĂRIA DEJ
<b>3.</b>	<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	
	Scop	ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE CONFORM LEGII 255/2010, PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII: AMENAJARE PARCARE STRADA CARPAȚI ÎN MUNICIPIUL DEJ, JUD. CLUJ;
<b>4.</b>	<b>IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE SUBIECT</b>	
	Obiectul evaluării	Teren / Construcții:

**TERENURI:****Fișe tehnice terenuri**

Nr. c	Denumire	Disponere	Proprietar	Supratață (mp)	Front (m)	CF	CAD / TOPO	Tip teren	Categorie folosință	Formă	Utilități	Acces	CMBU	Obs
1	Teren construit	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT	2.674	6,90 m la str. Carpați	52480	TOP: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ	-	alte	neregulată	apă, canalizare, electricitate, gaz	Asfaltat	administrativ industrială	<i>în extrasul CF, lotul nu figurează ca fiind teren intravilan</i>
2	Teren construit	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT	1.530	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)	53890	T op: 1118/2/1/2	intravilan	curți-construcții	neregulată	apă, canalizare, electricitate, gaz	drum pietruit de incintă	administrativ industrială	<i>drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)</i>
3	Teren construit	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT	2.674	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)	55802	CAD: 55802	intravilan	curți-construcții	neregulată	apă, canalizare, electricitate, gaz	drum pietruit de incintă	administrativ industrială	<i>drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)</i>

**CONSTRUCȚII:**

Fișe tehnice construcții

SITUAȚIA CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATA										SITUAȚIA CONFORM CF 52480, 53890, 55802									
Nr. crt.	Denumire	Edificație pe CF	Cod construcție	Suprafața construcției de construcție (m <sup>2</sup> )	Proprietar	Denumire	Edificație pe CF	NR. CAD.	Suprafața construcției de construcție (m <sup>2</sup> )	Proprietar	Structură	Anvelopă	Finisaje	Utilități / instalații	Incluzi	An edificare			
1	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	1	25,00	SC RO ACTIV SRL	Cabana portar	52480	C4	25,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip duștrăte, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn și sticlă	-	-	1980			
2	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	2	76,00	SC RO ACTIV SRL	Magazas de materiale	52480	C2	76,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip duștrăte, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn	-	-	1980			
3	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	3	77,00	SC RO ACTIV SRL	Magazas de materiale	52480	C2	77,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip duștrăte, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn	-	-	1980			
4	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	4	59,00	SC RO ACTIV SRL	Biou	52480	C1	59,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton armat, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din abociment	tip duștrăte, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn și sticlă	electrice, instalații apă și sanitare	-	1980			
5	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	5	102,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	102,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	acoperit cu abociment	-	-	-	1980			
6	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	6	167,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	167,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	-	-	-	-	1980			
7	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	9	147,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	147,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	acoperit cu abociment	-	-	-	1980			
8	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	11	87,00	SC RO ACTIV SRL	Magazas de materiale	52480	C2	87,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din BCA	acoperis tip șarpantă din metal și învelitoare din abociment	tip duștrăte, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din metal și sticlă	-	-	1980			
9	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	12	56,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	56,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	acoperit cu abociment	-	-	-	1980			
10	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	7	36,00	Olah Andrei	Gard	52480	Extrabucură	36,00	Extrabucură	structură metal + plasă metalică	-	-	-	-	-			
11	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	8	4,00	Olah Andrei	Barbacie	52480	Extrabucură	4,00	Extrabucură	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	-	-	-	-	-			
12	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	53890	13	441,00	SC AQUASOM SA DEJ, SC TERMASA DEJ, SC TERMASA DEJ/COATACTUALA 12	Aelier întreținere utilaje	53890	C1	441,00	SC TERMASA DEJ/COATACTUALA 12	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din liglă	tip duștrăte, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn și sticlă sau metal și sticlă	electrice, instalații apă și sanitare	sose	1980			
13	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	14	52,00	MUNICIPUL DEJ	Baracă metalică	55802	C7	223,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	structura de rezistență a construcției alcătuită din: pașă beton, structură metalică, închideri din tablă cutată	acoperis tip șarpantă metalică și învelitoare din tablă	-	-	-	-	1980		
14	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	15	23,00	MUNICIPUL DEJ	Bazan de var	55802	C4	23,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	cuvă beton	-	-	-	-	-	1980		
15	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	16	44,00	MUNICIPUL DEJ	Bazan de var	55802	C5	44,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	cuvă beton	-	-	-	-	-	1980		
16	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	17	24,00	MUNICIPUL DEJ	Bazan de var	55802	C6	24,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	cuvă beton	-	-	-	-	-	1980		
17	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	18	245,00	MUNICIPUL DEJ	Magazas materiale	55802	C1	246,00	MUNICIPUL DEJ/ DOMENIU PRIVAT	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din liglă	tip duștrăte, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn și sticlă sau metal și sticlă	electrice, instalații apă și sanitare	sose	1980			
18	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	19	5,00	MUNICIPUL DEJ	WC	55802	C2	5,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip duștrăte, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn	-	-	1980			
19	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	20	185,00	MUNICIPUL DEJ	Magazas materiale	55802	C3	185,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din BCA	acoperis tip șarpantă din metal și învelitoare din abociment	tip duștrăte, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din metal și sticlă	-	-	1980			
20	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	10	38,00	Olah Andrei	Gard	55802	Extrabucură	38,00	Extrabucură	structură metal + plasă metalică	-	-	-	-	-			

	Proprietari	<p>MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, SC RO ACTIV SRL PT CONSTRUCȚIILE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12 (CONFORM CF 52480 DEJ);  MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, OLAH ANDREI PT CONSTRUCȚIILE: 7,8 (CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ);  MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, SC TERMIA SA DEJ COTA 1/2, SC SOMAGRO SA DEJ COTA 1/2 PT CONSTRUCȚIA 13 (CF 53890 DEJ);  MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT CONSTRUCȚIA 18, MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, DOMENIUL PRIVAT PT CONSTRUCȚIILE: 14, 15, 16, 17, 19, 20 (CONFORM CF 55802 DEJ);  MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, OLAH ANDREI PT CONSTRUCȚIA: 10 (CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ)</p>																														
	Adresa proprietății	LOC. DEJ, STR. CARPAȚI, NR. 19, JUD. CLUJ (CONFORM CF)																														
	Ipoteze speciale semnificative	<p><b>1. La solicitarea clientului/beneficiarului/destinatarului raportului de evaluare în estimarea valorii de piață pentru construcții au fost utilizate suprafețele construcțiilor CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ.</b></p> <p><b>2. În extrasul CF 52480 Dej nu este notată încadrarea terenului în intravilan, iar la solicitarea clientului/beneficiarului/destinatarului raportului de evaluare în estimarea valorii de garantare a fost considerarea terenului înscris în CF 52480 ca fiind intravilan.</b></p> <p><b>3. La data inspecției nu au fost identificate un șopron înscris la C3, respectiv 1 wc înscris la C5 în cadrul CF 52480.</b></p> <p><b>4. În cadrul extrasului CF 53890, apare înscris dreptul de proprietate asupra construcțiilor în favoarea:</b></p> <div data-bbox="646 947 1474 1150" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Sentinta Civila nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (înscris sub încheierea cr nr 3793-3798 din 07.12.2009):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">B2</td> <td style="width: 75%;">Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2</td> <td style="width: 20%;">A1.1</td> </tr> <tr> <td colspan="3">1) SC TERMIA SA DEJ</td> </tr> </table> <p>34552 / 20/11/2006</p> <p>Incheiere nr. 763 din 2004 emis de TRIBUNALUL CLUJ:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">B3</td> <td style="width: 75%;">Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2</td> <td style="width: 20%;">A1.1</td> </tr> <tr> <td colspan="3">1) SC SOMAGRO SA DEJ</td> </tr> </table> <p>Intabulare, drept de SERVITUȚE (mobiliu) cu nr top 111824/2004</p> </div> <p><b>iar dreptul de folosință asupra terenului în favoarea:</b></p> <div data-bbox="646 1249 1474 1474" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>3793 / 07/12/2000</p> <p>Sentinta Civila nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07.12.2009):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">C2</td> <td style="width: 75%;">Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2</td> <td style="width: 20%;">A1</td> </tr> <tr> <td colspan="3">1) SC AQUASOM SA DEJ</td> </tr> <tr> <td colspan="3">OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">C3</td> <td style="width: 75%;">Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2</td> <td style="width: 20%;">A1</td> </tr> <tr> <td colspan="3">1) SC TERMIA SA DEJ</td> </tr> <tr> <td colspan="3">OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</td> </tr> </table> </div> <p><b>Raportul de evaluare este valabil doar in ipotezele speciale semnificative prezentate și a documentelor anexate prezentului raport !</b></p>	B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2	A1.1	1) SC TERMIA SA DEJ			B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2	A1.1	1) SC SOMAGRO SA DEJ			C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2	A1	1) SC AQUASOM SA DEJ			OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)			C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2	A1	1) SC TERMIA SA DEJ			OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2	A1.1																														
1) SC TERMIA SA DEJ																																
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2	A1.1																														
1) SC SOMAGRO SA DEJ																																
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2	A1																														
1) SC AQUASOM SA DEJ																																
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)																																
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2	A1																														
1) SC TERMIA SA DEJ																																
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)																																

5. IDENTIFICAREA DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

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

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

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

Date privind dreptul de proprietate

Descrierea proprietății, conform CF:

**CF 52480 Dej**

ANCPI  
 EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE  
 Carte Funciară Nr. 52480 Dej

A. Partea I. Descrierea imobilului  
 Nr. CF vechi: 17005 DEJ

TEREN  
 Adresa: Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/2 DEJ		2,674	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C1 DEJ		Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	1 Birou
A1.2	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C2 DEJ		Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	3 Magazi de materiale
A1.3	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C3 DEJ		Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	5 Soproane
A1.4	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C4 DEJ		Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	1 Cabina portar
A1.5	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C5 DEJ		Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	1 WC

**CF 53890 Dej**

ANCPI  
 EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE  
 Carte Funciară Nr. 53890 Dej

A. Partea I. Descrierea imobilului  
 Nr. CF vechi: 2031 DEJ

TEREN intravilan  
 Adresa: Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1118/2/1/2		1,530	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1118/2/1/2-C1		Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Atelier întreținere utilaje



CF 55802 Dej

ANCP  
AGENCIUL NAȚIONAL  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ DE  
STAT

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE  
Carte Funciară Nr. 55802 Dej

Nr. Cerere: 14994  
Ziua: 23  
Luna: 08  
Anul: 2002

Ca. Funciar  
55802/2002

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 17006  
Nr. topografic: 1115/2/1/1, 1118/2/1/1,  
1119/2, 1119/3

TEREN Intravilan  
Adresa: Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	55802	2.674	[observațiile sunt pe lista anexată]

TERENUL este împrejmuit parțial cu înșta construcție și gard de beton pe latura vestică; gard de plasa și înșta construcție pe latura nordică.  
Ca imobil dominant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie asupra imobilului servient cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea de funciară nr. 17005. Ca imobil servient imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 este grevat cu dreptul 1118/2/1/3 înscris în cartea de funciară nr. 17005 și cu nr.top. 1118/2/1/2 înscris în c.f. 2031.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55802-C1	Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol 248 mp; S. construită desfășurată 248 mp; Magaziu materiale.
A1.2	55802-C2	Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol 5 mp; S. construită desfășurată 5 mp; WC.
A1.3	55802-C3	Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol 186 mp; S. construită desfășurată 186 mp; Magaziu materiale.
A1.4	55802-C4	Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol 23 mp; S. construită desfășurată 23 mp; Bazin de var.
A1.5	55802-C5	Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol 44 mp; S. construită desfășurată 44 mp; Bazin de var.
A1.6	55802-C6	Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol 24 mp; S. construită desfășurată 24 mp; Bazin de var.
A1.7	55802-C7	Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol 223 mp; S. construită desfășurată 223 mp; Baracă metalică.

B. Partea II. Proprietarii și...

**Proprietar**

MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, SC RO ACTIV SRL PT CONSTRUCȚIILE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12 (CONFORM CF 52480 DEJ);  
MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, OLAH ANDREI PT CONSTRUCȚIILE: 7,8 (CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ);  
MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, SC TERMIA SA DEJ COTA 1/2, SC SOMAGRO SA DEJ COTA 1/2 PT CONSTRUCȚIA 13 (CF 53890 DEJ);  
MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT CONSTRUCȚIA 18, MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, DOMENIUL PRIVAT PT CONSTRUCȚIILE: 14, 15, 16, 17, 19, 20 (CONFORM CF 55802 DEJ);  
MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT PT TEREN, OLAH ANDREI PT CONSTRUCȚIA: 10 (CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ)

**Dobândire:**

CONFORM CF.

Evaluatorul a inspectat la fata locului imobilele indicate de proprietar și adevărește că acestea sunt cele menționat în planul de amplasament și delimitare anexat raportului de evaluare.

În anexa de documente este prezentată copia Extrasului de Carte Funciară, copiile documentelor puse la dispoziție

- **Sarcini, conform CF:**

<p><b>CF 52480 Dej:</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">C. Partea III. SARCINI</th> </tr> <tr> <th style="width: 70%;">Înscriri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini</th> <th style="width: 30%;">Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> <b>3793 / 07/12/2000</b>            Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (Înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07.12.2000);         </td> </tr> <tr> <td>           C1 Intabulare, drept de SERVITUTEA imobil serviant imobilul cu nr top 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 este grevat cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie în favoarea imobilelor dominante cu nr top 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 înscris în cf 17006 și cu nr top 1118/2/1/2 înscris în cf nr 2031  <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17005 DEJ)</i> </td> <td style="text-align: center;">A1</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <b>292 / 26/01/2005</b>            Contract De Vanzare-Cumparare nr. 174 din 2005 emis de BNP COSMA LAURA IDANA;         </td> </tr> <tr> <td>           C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului            1) SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL ÎN CLUJ-NAPOCA  <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17005 DEJ)</i> </td> <td style="text-align: center;">A1</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <b>3379 / 18/03/2013</b>            Act Administrativ nr. 3823, din 26/02/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ;         </td> </tr> <tr> <td>           C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:34159.01 LEI            1) MUNICIPIUL DEJ         </td> <td style="text-align: center;">A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5</td> </tr> </tbody> </table>	C. Partea III. SARCINI		Înscriri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	<b>3793 / 07/12/2000</b> Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (Înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07.12.2000);		C1 Intabulare, drept de SERVITUTEA imobil serviant imobilul cu nr top 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 este grevat cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie în favoarea imobilelor dominante cu nr top 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 înscris în cf 17006 și cu nr top 1118/2/1/2 înscris în cf nr 2031 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17005 DEJ)</i>	A1	<b>292 / 26/01/2005</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 174 din 2005 emis de BNP COSMA LAURA IDANA;		C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului 1) SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL ÎN CLUJ-NAPOCA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17005 DEJ)</i>	A1	<b>3379 / 18/03/2013</b> Act Administrativ nr. 3823, din 26/02/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ;		C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:34159.01 LEI 1) MUNICIPIUL DEJ	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5								
C. Partea III. SARCINI																									
Înscriri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe																								
<b>3793 / 07/12/2000</b> Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (Înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07.12.2000);																									
C1 Intabulare, drept de SERVITUTEA imobil serviant imobilul cu nr top 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 este grevat cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie în favoarea imobilelor dominante cu nr top 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 înscris în cf 17006 și cu nr top 1118/2/1/2 înscris în cf nr 2031 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17005 DEJ)</i>	A1																								
<b>292 / 26/01/2005</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 174 din 2005 emis de BNP COSMA LAURA IDANA;																									
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului 1) SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL ÎN CLUJ-NAPOCA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17005 DEJ)</i>	A1																								
<b>3379 / 18/03/2013</b> Act Administrativ nr. 3823, din 26/02/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ;																									
C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:34159.01 LEI 1) MUNICIPIUL DEJ	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5																								
<p><b>CF 53890 Dej:</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>           B4 Intabulare, drept de SERVITUTE imobilul cu nr top 1118/2/1/2 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie asupra imobilelor servante cu nr top atribuit și cu nr top 1115/2/1/2, nr top 1118/2/1/3 înscrise în cf nr 17005  <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i> </td> <td style="text-align: center;">A1</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">C. Partea III. SARCINI</th> </tr> <tr> <th style="width: 70%;">Înscriri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini</th> <th style="width: 30%;">Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> <b>84 / 12/01/1939</b>            Decizie nr. 410 din 1931 emis de Judecătoria Mixtă Dej;         </td> </tr> <tr> <td>           C1 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER asupra cotel de 1/4 parte din imobil            1) STEIU ETELCA VĂDUVA LUI HAVAȘ MARTIN  <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i> </td> <td style="text-align: center;">A1, A1.1</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;"><i>Carte Funciară Nr. 53890 Comuna/Oraș/Municipiu: Dej</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Înscriri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini</th> <th style="width: 30%;">Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <b>3793 / 07/12/2000</b>            Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (Înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07.12.2000);         </td> </tr> <tr> <td>           C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2            1) SC AQUASOM SA DEJ  <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i> </td> <td colspan="2" style="text-align: center;">A1</td> </tr> <tr> <td>           C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2            1) SC TERMIA SA DEJ  <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i> </td> <td colspan="2" style="text-align: center;">A1</td> </tr> </tbody> </table>	B4 Intabulare, drept de SERVITUTE imobilul cu nr top 1118/2/1/2 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie asupra imobilelor servante cu nr top atribuit și cu nr top 1115/2/1/2, nr top 1118/2/1/3 înscrise în cf nr 17005 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i>	A1	C. Partea III. SARCINI		Înscriri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	<b>84 / 12/01/1939</b> Decizie nr. 410 din 1931 emis de Judecătoria Mixtă Dej;		C1 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER asupra cotel de 1/4 parte din imobil 1) STEIU ETELCA VĂDUVA LUI HAVAȘ MARTIN <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i>	A1, A1.1	Înscriri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe	<b>3793 / 07/12/2000</b> Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (Înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07.12.2000);			C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) SC AQUASOM SA DEJ <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i>	A1		C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) SC TERMIA SA DEJ <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i>	A1			
B4 Intabulare, drept de SERVITUTE imobilul cu nr top 1118/2/1/2 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie asupra imobilelor servante cu nr top atribuit și cu nr top 1115/2/1/2, nr top 1118/2/1/3 înscrise în cf nr 17005 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i>	A1																								
C. Partea III. SARCINI																									
Înscriri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe																								
<b>84 / 12/01/1939</b> Decizie nr. 410 din 1931 emis de Judecătoria Mixtă Dej;																									
C1 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER asupra cotel de 1/4 parte din imobil 1) STEIU ETELCA VĂDUVA LUI HAVAȘ MARTIN <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i>	A1, A1.1																								
Înscriri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe																							
<b>3793 / 07/12/2000</b> Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (Înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07.12.2000);																									
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) SC AQUASOM SA DEJ <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i>	A1																								
C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) SC TERMIA SA DEJ <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</i>	A1																								
<p><b>CF 55802 Dej:</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>           B8 Intabulare, drept de ADMINISTRARE în rang serial câștigat cu încheierea CF nr. 8038/25.06.2015            1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEJ         </td> <td style="text-align: center;">A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">TEREN intravilan</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">Nr. CF vechi: 17006</th> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Adresa: Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj</th> <th style="text-align: right;">Nr. topografic: 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3</th> </tr> <tr> <th style="width: 10%;">Nr. Crt</th> <th style="width: 15%;">Nr. cadastral topografic</th> <th style="width: 15%;">Suprafața* (mp)</th> <th style="width: 60%;">Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">A1</td> <td style="text-align: center;">55802</td> <td style="text-align: center;">2.674</td> <td>(observațiile sunt pe oină urmatoare)</td> </tr> <tr> <td colspan="4">           Terenul este împrejmuit parțial cu limita construcție și gard de beton pe latura vestică; gard de plasa și limita construcție pe latura nordică            Ca imobil dominant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie asupra imobilului serviant cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005. Ca imobil serviant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 este grevat cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie în favoarea imobilelor dominante cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005 și cu nr.top. 1118/2/1/2 înscris în c.f. 2031         </td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Construcții</b></td> </tr> </tbody> </table>	B8 Intabulare, drept de ADMINISTRARE în rang serial câștigat cu încheierea CF nr. 8038/25.06.2015 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEJ	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7	TEREN intravilan		Nr. CF vechi: 17006	Adresa: Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj		Nr. topografic: 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3	Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	55802	2.674	(observațiile sunt pe oină urmatoare)	Terenul este împrejmuit parțial cu limita construcție și gard de beton pe latura vestică; gard de plasa și limita construcție pe latura nordică Ca imobil dominant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie asupra imobilului serviant cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005. Ca imobil serviant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 este grevat cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie în favoarea imobilelor dominante cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005 și cu nr.top. 1118/2/1/2 înscris în c.f. 2031				<b>Construcții</b>			
B8 Intabulare, drept de ADMINISTRARE în rang serial câștigat cu încheierea CF nr. 8038/25.06.2015 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEJ	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7																								
TEREN intravilan		Nr. CF vechi: 17006																							
Adresa: Loc. Dej, Str. Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj		Nr. topografic: 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3																							
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe																						
A1	55802	2.674	(observațiile sunt pe oină urmatoare)																						
Terenul este împrejmuit parțial cu limita construcție și gard de beton pe latura vestică; gard de plasa și limita construcție pe latura nordică Ca imobil dominant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie asupra imobilului serviant cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005. Ca imobil serviant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 este grevat cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie în favoarea imobilelor dominante cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005 și cu nr.top. 1118/2/1/2 înscris în c.f. 2031																									
<b>Construcții</b>																									
	<p><b>Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza că proprietățile imobiliare sunt libere de sarcini cu excepția sarcinilor care asigură accesul la proprietate.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dreptul de proprietate: Deplin;</b></li> <li>▪ <b>Mențiuni speciale în Cartea Funciară: nu sunt.</b></li> </ul>																								
<p>MENȚIUNI 1: Situția privind Cartea Funciară</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrasele de carte funciară anexate prezentului raport.</b></li> <li>▪ <b>Valoarea proprietății este determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</b></li> </ul>																								

<b>6.</b>	<p><b>TIPUL VALORII</b></p> <p>Conform standardului de evaluare general SEV 100 – Cadru general - valoarea de piață – bază de evaluare – este definită după cum urmează: suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</p> <p>În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de obiectivul de investiții: AMENAJARE PARCARE STRADA CARPAȚI ÎN MUNICIPIUL DEJ, JUD. CLUJ.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Conform standardului de evaluare general SEV 100 – Cadru general – o valoare diferită de valoarea de piață, care corespunde condițiilor de vânzare-cumpărare existente este valoarea de investiție definită astfel: „Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare”.</p> <p>Acest concept subiectiv face legătura dintre o proprietate anumită și un anumit investitor, grup de investitori sau entitate, care au obiective de investiții și/sau criterii pentru efectuarea investiției definite în mod clar. Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă a unui activ al proprietății poate fi mai mare sau mai mică decât valoarea de piață a acelui activ. Conceptul de valoare de investiție sau valoarea subiectivă nu trebuie confundat cu valoarea de piață a unei investiții imobiliare.</p> <p>Totuși, valoarea de piață poate să reflecte o plajă de estimări individuale a valorii de investiție sau valorii subiective, a unui activ particular. Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă este asociată cu valoarea specială.</p> <p>Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au o valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător. Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție, subiectivă, sau de expropriere (despăgubire).</p> <p>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”</p>
-----------	---

<b>7.</b>	<b>DATA EVALUĂRII, DATA INSPECȚIEI SI DATA RAPORTULUI</b>	
	Data evaluării	18.11.2022
	Data inspecției	18.11.2022
	Data raportului	08.12.2022
	Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului	1 EURO = 4,9418 LEI

<b>8. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EVALUĂRE - NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE</b>	
Etape	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ documentarea pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client / proprietar / destinatar;</li> <li>○ inspecția obiectului evaluării;</li> <li>○ discuții cu personalul care utilizează / exploatează și întreține obiectul evaluării;</li> <li>○ stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care stau la baza evaluării;</li> <li>○ culegerea datelor și informațiilor de pe piața imobiliară specifică;</li> <li>○ analiza, sinteza și interpretarea informațiilor culese;</li> <li>○ selectarea și aplicarea abordărilor adecvate pentru estimarea valorii de piață a obiectului evaluării;</li> <li>○ elaborarea raportului de evaluare;</li> </ul>
Sursele	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client / proprietar / destinatar, în legătură cu proprietățile imobiliare evaluate (act de dobândire, extras de CF etc.);</li> <li>○ date de la agențiile imobiliare locale și publicațiile acestora;</li> <li>○ publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietăților imobiliare în speță, în principal piața construcțiilor și piața imobiliară;</li> <li>○ literatura de specialitate în domeniul evaluării și baza de date a evaluatorului;</li> <li>○ H.G. nr.1 546/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile și a celor forestiere, sursele financiare și modalitățile de plată către foștii proprietari;</li> <li>○ Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;</li> <li>○ Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;</li> <li>○ H.G. nr. 53/19.01.2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizării unor obiective de interes național, județean și local;</li> <li>○ Expertizele întocmite pentru notarii publici din jud Cluj aferente anului 2022;</li> </ul>

<b>9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE</b>	
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietăților imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al destinatarului), fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietățile imobiliare în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel;</li> <li>○ tratarea aspectelor juridice în legătură cu proprietățile imobiliare evaluate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al destinatarului) și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;</li> <li>○ proprietățile imobiliare au fost evaluate ca fiind libere de orice sarcini (ipoteci, gajuri, etc.);</li> <li>○ se presupune că deținerea și administrarea proprietăților imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări;</li> <li>○ informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateții acestora;</li> <li>○ se presupune că nu există vicii ascunse ale structurilor și elementelor de</li> </ul>

	<p>construcție aferente proprietăților imobiliare în speță, ce ar putea influența valoarea acestora și, prin urmare, evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru o asemenea situație;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ situația proprietăților imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;</li> <li>○ se presupune că proprietățile imobiliare și exploatarea acestora nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare;</li> <li>○ evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina datelor și informațiilor ce erau disponibile la data evaluării;</li> <li>○ alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre acestea;</li> <li>○ valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, acestea trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele folosite pentru obținerea lor;</li> <li>○ deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condiții prestabilite;</li> <li>○ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietățile imobiliare evaluate, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris și în prealabil;</li> <li>○ estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile (caracteristicile) pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;</li> </ul>																																										
<p>Ipozeze speciale semnificative</p>	<p><b>1. La solicitarea clientului/beneficiarului/destinatarului raportului de evaluare în estimarea valorii de piață pentru construcții au fost utilizate suprafețele construcțiilor CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ.</b></p> <p><b>2. În extrasul CF 52480 Dej nu este notată încadrarea terenului în intravilan, iar la solicitarea clientului/beneficiarului/destinatarului raportului de evaluare în estimarea valorii de piață a fost considerat terenul înscris în CF 52480 ca fiind intravilan.</b></p> <p><b>3. La data inspecției nu au fost identificate un șopron înscris la C3, respectiv 1 wc înscris la C5 în cadrul CF 52480.</b></p> <p><b>4. În cadrul extrasului CF 53890, apare înscris dreptul de proprietate asupra construcțiilor în favoarea:</b></p> <div data-bbox="630 1396 1461 1602" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (înscris sub încheierea cr nr. 3793-3798 din 07.12.2009):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">B2</td> <td style="width: 75%;">Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE</td> <td style="width: 20%;">A1.1</td> </tr> <tr> <td colspan="3">JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">1) SC TERMIA SA DEJ</td> </tr> </table> <p><b>34552 / 20/11/2006</b></p> <p>Incheiere nr. 763 din 2004 emis de TRIBUNALUL CLUJ:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">B3</td> <td style="width: 75%;">Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE</td> <td style="width: 20%;">A1.1</td> </tr> <tr> <td colspan="3">JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">1) SC SOMAGRO SA DEJ</td> </tr> </table> <p>Intabulare, drept de SERVICIITRIMOBILIARE nr. 1118 din 2004 emis de Judecătoria Dej</p> </div> <p><b>iar dreptul de folosință asupra terenului în favoarea:</b></p> <div data-bbox="630 1633 1461 1860" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>3793 / 07/12/2000</b></p> <p>Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (înscris sub încheierea cr nr. 3793-3798 din 07.12.2009):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">C2</td> <td style="width: 75%;">Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE</td> <td style="width: 20%;">A1</td> </tr> <tr> <td colspan="3">JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">1) SC AQUASOM SA DEJ</td> </tr> <tr> <td colspan="3">OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">C3</td> <td style="width: 75%;">Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE</td> <td style="width: 20%;">A1</td> </tr> <tr> <td colspan="3">JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">1) SC TERMIA SA DEJ</td> </tr> <tr> <td colspan="3">OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)</td> </tr> </table> </div> <p><b>Raportul de evaluare este valabil doar in ipotezele speciale semnificative prezentate și a documentelor anexate prezentului raport !</b></p>	B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE	A1.1	JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2			1) SC TERMIA SA DEJ			B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE	A1.1	JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2			1) SC SOMAGRO SA DEJ			C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE	A1	JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2			1) SC AQUASOM SA DEJ			OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)			C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE	A1	JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2			1) SC TERMIA SA DEJ			OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE	A1.1																																									
JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2																																											
1) SC TERMIA SA DEJ																																											
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE	A1.1																																									
JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2																																											
1) SC SOMAGRO SA DEJ																																											
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE	A1																																									
JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2																																											
1) SC AQUASOM SA DEJ																																											
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)																																											
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE	A1																																									
JUDECATORIASCA, cota actuala 1/2																																											
1) SC TERMIA SA DEJ																																											
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)																																											

<b>10. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE</b>	
Restricții	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Acest raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al destinatarului), corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind în responsabilitatea acestuia (acestora).</li> <li>○ Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru informațiile puse la dispoziția sa de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al destinatarului) și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</li> <li>○ Raportul de evaluare este confidențial și se adresează solicitantului și destinatarului (conform scopului evaluării), evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate față de terți (persoane fizice sau juridice), în nicio altă circumstanță decât cele permise de contractul de prestări servicii de evaluare și de precizările din prezentul.</li> <li>○ În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate sunt valabile la data de referință a raportului de evaluare și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile și estimările făcute, altfel acestea trebuind să fie actualizate de către evaluator.</li> <li>○ Opiniile evaluatorului referitoare la proprietățile imobiliare evaluate, estimările, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative avute în vedere la alegerea abordărilor în evaluare trebuie interpretate în contextul economic general (de la data de referință a evaluării), stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport de evaluare.</li> <li>○ Raportul de evaluare, parte din acesta sau orice referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a condițiilor în care urmează să apară.</li> </ul>

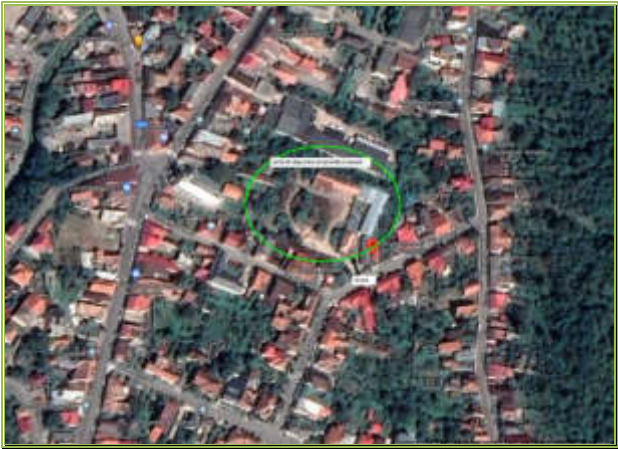
<b>12. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV</b>	
Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 / ANEVAR, în vigoare la data evaluării:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ SEV 100 - Cadrul general;</li> <li>○ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;</li> <li>○ SEV 102 - Documentare și conformare;</li> <li>○ SEV 103 - Raportare;</li> <li>○ SEV 104 - Tipuri ale valorii;</li> <li>○ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;</li> <li>○ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;</li> <li>○ SEV 400 - Verificarea evaluării;</li> <li>○ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul> <p><i>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:</i></p> <p><i>Art. 5 alin. (1): În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele notarilor publici [...];</i></p> <p><i>Art. 11 alin. (8): Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...];</i></p>



		<b>Nota:</b> 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.;
--	--	---

<b>13. DESCRIEREA RAPORTULUI</b>		
Tip	Narativ / explicativ	

### III. PREZENTAREA DATELOR

<b>14. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE</b>		
Date generale	<p>Municipiul Dej se afla la o distanță de 57 km nord-est de municipiul Cluj Napoca, la confluența celor două Someșuri, constituind un important nod de comunicații atât rutier, cât și feroviar. Are o populație de aprox. 33.500 de locuitori, se afla la intersecția E576 cu E58 și are în componența sa și localitățile Ocna Dejului, Peștera, Pintic și Șomcutu Mic. Din punct de vedere economic, în ultimii ani, orașul a cunoscut un declin datorat desființării sau restrângerii activității unor unități de producție importante: combinatul de celuloză și hârtie (Somes SA), întreprinderea de fibre artificiale (Cesom SA), fabrica de mobilă (Samus Mex SA), etc. Ca urmare, în prezent economia este reprezentată în primul rând de unități mici și mijlocii ce activează în domeniul industriei materialelor de construcții, prelucrării metalurgice, construcții civile și industriale, prelucrarea lemnului, confecții de hârtie, comerț. O activitate importantă și de tradiție, care a determinat și dezvoltarea urbană în această zonă o constituie exploatarea sării la Salina Ocna Dej. Fiind situat într-o zonă de deal, activitatea agricolă din zona municipiului Dej a fost reprezentată de creșterea animalelor și cultivarea pomilor fructiferi, dar desființarea unităților agricole de stat și reconstituirea drepturilor de proprietate asupra terenurilor în favoarea populației, a determinat transformarea agriculturii intensive în agricultura la nivel de exploatații de tip casnic și gospodăresc. Municipiul Dej dispune de 4 școli gimnaziale, 2 licee, un grup școlar și un colegiu național, cea mai mare parte a populației este concentrată în cartierul Dealul Florilor, transportul în comun urban este asigurat de Somtrans SA, iar Aeroportul Internațional Cluj Napoca se afla la o distanță de aprox. 50 km.</p> <p>Proprietățile evaluate se afla în zona centrală a municipiului Dej, pe str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj. Zona este mixtă:</p>	
		

Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centrală;</li> <li>▪ Proprietățile imobiliare evaluate este amplasată în <b>LOC. DEJ, STR. CARPAȚI, NR. 19, JUD. CLUJ (CONFORM CF)</b>.</li> <li>▪ Accesul pietonal și rutier la proprietate se realizează de pe strada Carpați;</li> <li>▪ Imobilul este situat într-o zonă centrală, zonă mixtă a municipiului;</li> <li>▪ Zona este în dezvoltare, imobilul având ca vecinătăți construcții cu destinație mixtă;</li> <li>▪ Utilitățile aferente terenului sunt următoarele: apă, energie electrică, gaz, canalizare;</li> <li>▪ Suprafața totală a terenului este de 6.878 mp (format din 3 loturi de teren construite: CF 52480 Dej, CF 55802 Dej, CF 53890 Dej), cu front de 6,9 m la str. Carpați pt lotul înscris în CF 52480 Dej, stradă asfaltată, utilități: apă, electricitate, gaz, canalizare.</li> <li>▪ Terenurile au formă neregulată;</li> <li>▪ Terenurile sunt plane și fără denivelări sau impedimente de relief care să le afecteze utilizarea;</li> <li>▪ Proprietățile sunt învecinate cu proprietăți asemănătoare, pe care sunt edificate construcții cu destinație mixtă.</li> </ul>
Artere importante de circulație în apropiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto: din Str. Carpați</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: - strada asfaltată, cu 2 sensuri de circulație.</li> </ul>

Caracterul edilitar al zonei	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona de amplasare / vecinătăți: zona mixtă, centrală a municipiului DEJ, jud. Cluj (conform hărții anexate); imobile cu regim de înălțime parter, învecinate cu imobile cu regim de înălțime similar sau superior și utilizare mixtă;</li> <li>▪ Caracterul edilitar al zonei: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rețea de transport în comun: stație autobuz pe o rază de aprox. 200 m;</li> <li>○ Zonă centrală a orașului;</li> <li>○ Instituții de învățământ (școală, liceu, universitate): pe o rază de aprox. 200 m;</li> <li>○ Alte instituții: bănci, biserică, instituții guvernamentale și locale, sedii de firme pe o rază de 200 m;</li> </ul> </li> </ul>
Utilități edilitare	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea municipală de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea municipală de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea municipală de termoficare: <i>inexistentă</i></li> <li>▪ Rețea municipală de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea municipală de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>
Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare: zonă mixtă, cu un nivel <b>mediu de poluare</b>.</li> </ul>
Ambient	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liniștit, zona centrală a localității.</li> </ul>
Concluzie privind zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă de amplasare atractivă pentru cumpărători/investitori; rețele edilitare în stare tehnică bună; poluare medie; acces ușor la principalele căi de circulație rutieră;</li> </ul>

<b>15. DESCRIEREA TERENULUI</b>	
Date generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilitățile aferente terenului sunt următoarele: apă, energie electrică, gaz, canalizare;</li> <li>▪ Suprafața totală a terenului este de 6.878 mp (format din 3 loturi de teren construite: CF 52480 Dej, CF 55802 Dej, CF 53890 Dej), cu front de 6,9 m la str. Carpați pt lotul înscris în CF 52480 Dej, stradă asfaltată, utilități: apă, electricitate, gaz, canalizare.</li> <li>▪ Terenurile au formă neregulată;</li> <li>▪ Terenurile sunt plane și fără denivelări sau impedimente de relief care să le afecteze utilizarea;</li> </ul>
Descriere	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Categoria de folosință: curți construcții; front: la str. Carpați, stradă asfaltată;</li> <li>▪ Tip teren: intravilan, utilități: apă, energie electrică, gaz, canalizare.</li> </ul>

<b>16. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ</b>	
Amplasament	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafața totală a terenului este de 6.878 mp (format din 3 loturi de teren construite: CF 52480 Dej, CF 55802 Dej, CF 53890 Dej).</li> <li>▪ Terenurile au formă neregulată;</li> <li>▪ Terenurile sunt plane și fără denivelări sau impedimente de relief care să le afecteze utilizarea;</li> <li>▪ Proprietatea este învecinată cu proprietăți asemănătoare, pe care sunt edificate construcții cu destinație mixtă.</li> </ul>
Anul pif	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprox. 1980.</li> </ul>
Orientare	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cardinal: n/a;</li> </ul>
Caracteristici construcții	Starea generală satisfăcătoare (la data evaluării), construcțiile se află în stare avansată de degradare.

Fișe tehnice construcții

SITUAȚIA CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATA										SITUAȚIA CONFORM CF 52480, 53890, 55802									
Nr. crt.	Denumire	Edificație pe CF	Cod construcție	Suprafața construcției de construcție (m <sup>2</sup> )	Proprietar	Denumire	Edificație pe CF	NR. CAD.	Suprafața construcției de construcție (m <sup>2</sup> )	Proprietar	Structură	Anvelopă	Finisaje	Utilități / instalații	Încalzire	An edificare			
1	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	1	25,00	SC RO ACTIV SRL	Cabana portari	52480	C4	25,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip duștrărie, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn și sticlă	-	-	1980			
2	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	2	76,00	SC RO ACTIV SRL	Magazas de materiale	52480	C2	76,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip duștrărie, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn	-	-	1980			
3	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	3	77,00	SC RO ACTIV SRL	Magazas de materiale	52480	C2	77,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip duștrărie, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn	-	-	1980			
4	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	4	59,00	SC RO ACTIV SRL	Biouri	52480	C1	59,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton armat, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din abociment	tip duștrărie, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn și sticlă	electrice, instalații apă și sanitare	-	1980			
5	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	5	102,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	102,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	acoperit cu abociment	-	-	-	1980			
6	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	6	167,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	167,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	-	-	-	-	1980			
7	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	9	147,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	147,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	acoperit cu abociment	-	-	-	1980			
8	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	11	87,00	SC RO ACTIV SRL	Magazas de materiale	52480	C2	87,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din BCA	acoperis tip șarpantă din metal și învelitoare din abociment	tip duștrărie, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din metal și sticlă	-	-	1980			
9	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	12	56,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	56,00	SC * RO ACTIV SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	acoperit cu abociment	-	-	-	1980			
10	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	7	36,00	Olah Andrei	Gard	52480	Extrabucură	36,00	Extrabucură	structură metal + plasă metalică	-	-	-	-	-			
11	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	52480	8	4,00	Olah Andrei	Barbacie	52480	Extrabucură	4,00	Extrabucură	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	-	-	-	-	-	-		
12	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	53890	13	441,00	SC AQUASOM SA DEJ, SC TERMIASA DEJ, SC TERMIASA DEJ/COATACTUALA 12	Aelier întreținere utilaje	53890	C1	441,00	SC TERMIASA DEJ/COATACTUALA 12	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din liglă	tip duștrărie, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn și sticlă sau metal și sticlă	electrice, instalații apă și sanitare	sobe	1980			
13	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	14	52,00	MUNICIPUL DEJ	Baracă metalică	55802	C7	223,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	structura de rezistență a construcției alcătuită din: pașă beton, structură metalică, închideri din tablă cutată	acoperis tip șarpantă metalică și învelitoare din tablă	-	-	-	-	1980		
14	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	15	23,00	MUNICIPUL DEJ	Bazan de var	55802	C4	23,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	cuvă beton	-	-	-	-	-	1980		
15	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	16	44,00	MUNICIPUL DEJ	Bazan de var	55802	C5	44,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	cuvă beton	-	-	-	-	-	1980		
16	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	17	24,00	MUNICIPUL DEJ	Bazan de var	55802	C6	24,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	cuvă beton	-	-	-	-	-	1980		
17	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	18	245,00	MUNICIPUL DEJ	Magazas materiale	55802	C1	246,00	DOMENIU PRIVAT	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din liglă	tip duștrărie, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din lemn și sticlă sau metal și sticlă	electrice, instalații apă și sanitare	sobe	1980			
18	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	19	5,00	MUNICIPUL DEJ	WC	55802	C2	5,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip duștrărie simple, lămpărie exteroară din lemn	-	-	1980			
19	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	20	185,00	MUNICIPUL DEJ	Magazas materiale	55802	C3	185,00	MUNICIPUL DEJ CF 4148179, domeniul privat	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portană din BCA	acoperis tip șarpantă din metal și învelitoare din abociment	tip duștrărie, nivel inferior: tencuială și zugrăveli simple, lămpărie exteroară din metal și sticlă	-	-	1980			
20	Dej. str. Câmpul, nr. 19 jud. Cluj	55802	10	38,00	Olah Andrei	Gard	55802	Extrabucură	38,00	Extrabucură	structură metal + plasă metalică	-	-	-	-	-	-		

Concluzie privind construcția de bază	<ul style="list-style-type: none"> <li>Starea tehnică a construcțiilor este satisfăcătoare la data inspecției, construcțiile se află în stare avansată de degradare.</li> </ul>
---------------------------------------	---

<b>17. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	
Date generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>În cazul de față nu există componente non- imobiliare care fac obiectul prezentei evaluări.</li> </ul>

<b>18. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT</b>	
Date generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imobilele sunt utilizate parțial la data de referință a evaluării.</li> </ul>

<b>19. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE IMPOZABILE</b>	
Date generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conform informațiilor preluate de pe site-ul UAT, pentru construcții similare aflate în proprietatea persoanelor juridice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote asupra valorii impozabile a clădirii.</li> <li>Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în LEI, se determină prin înmulțirea suprafeței desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în LEI/mp.</li> </ul>

## IV. ANALIZA PIEȚEI

<b>20. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>	
Analiza pieței	<ul style="list-style-type: none"> <li>O piață este mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului.</li> <li>Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane și/sau companii care intră în interacțiune în scopul de a efectua tranzacții imobiliare, schimbând drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Piața imobiliară nu este o piață care se autoreglează, fiind sensibilă (influențată) la reglementările guvernamentale și locale specifice. Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, fără un echilibru constant între ofertă și cerere și fără un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață.</li> <li>Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.</li> <li>Analiza pieței imobiliare cuprinde: identificarea segmentului de piață adecvat și a zonei în care se găsește proprietatea, evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice, identificarea calitativă și cantitativă a posibililor cumpărători, a stocului de proprietăți competitive și modul în care aceste aspecte se satisfac reciproc.</li> </ul>
Definirea produsului imobiliar și delimitarea pieței	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pentru proprietățile imobiliare în speță, piața specifică este cea a proprietăților cu destinație similară situate în zona de dispunere a proprietății de evaluat sau în zonele asimilabile ale mun. Dej.</li> <li>În analiza pieței imobiliare specifice au fost luate în considerare aspecte legate de situația economică a zonei de dispunere a proprietății, precum și a celor din jurul acesteia, populația, tendințele ultimilor ani, cererea solvabilă și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.</li> </ul>

<p>Analiza cererii solvabile</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp.</li> <li>▪ Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare.</li> <li>▪ Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.</li> <li>▪ Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.</li> <li>▪ Pe piața imobiliară, în ultima perioadă, înainte de <u>contextul generat de efectele pandemiei și restricțiile impuse de autorități</u> s-a observat o creștere a cererii pentru proprietăți imobiliare similare, la această sursă de finanțare apelând persoanele sau firmele cu forță financiară suficientă pentru a acoperi rambursarea unui împrumut destinat achiziției de proprietăți imobiliare de acest gen. Având în vedere <u>contextul actual generat de efectele pandemiei, Războiul din Ucraina, precum și alți factori economici, trendul actual este unul de palier, cu posibilitate de recul în perioada următoare.</u></li> </ul>
<p>Analiza ofertei competitive</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.</li> <li>▪ Analizând oferta disponibilă din piața specifică acestui tip de proprietăți imobiliare se observă că <i>există un număr relativ redus de oferte de vânzare pentru proprietăți similare (amplasament mare / zonă centrală).</i></li> <li>▪ Pe piața specifică activului supus evaluării, <i>oferta de spații similare este redusă</i>, iar prețurile variază direct proporțional cu zona în care este situat imobilul, cu suprafața de teren a proprietatii, cu suprafața spațiului, cu vechimea construcției și bineînțeles cu finisajele și amenajările acesteia.</li> <li>▪ Oferta pentru terenuri dispuse în zone asimilabile ale municipiului DEJ este medie, iar prețurile sunt legate de localizare și mărimea terenului, precum și de utilitățile aferente, coeficienți urbanistici, etc.</li> <li>▪ Oferte efective ale proprietăților imobiliare comparabile cu activul evaluat sunt prezentate în <b>Anexa date de piață.</b></li> </ul>
<p>Analiza echilibrului pieței</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pe piața imobiliară, numărul proprietăților similare dispuse în municipiul DEJ, <i>oferite spre vânzare este relativ redus (amplasament mare / zonă centrală)</i>, iar prețurile cerute variază proporțional cu tipul construcției, localizarea, cu suprafața terenului și a construcțiilor, finisajele și dotările pe care le are fiecare dintre acestea.</li> <li>▪ Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei delimitate și la nivelul pieței specifice, există un relativ echilibru între cerere și ofertă, cu tendința cererii de a depăși ușor numeric oferta existentă. Astfel, prețurile proprietăților imobiliare similare au cunoscut în ultima perioadă de timp, <u>înainte de contextul generat de efectele pandemiei și restricțiile impuse de autorități</u> un trend ușor de creștere, însă în ultima perioadă prețurile au stagnat. Există posibilitatea ca <u>efectele pandemiei, Războiul din Ucraina, precum și alți factori economici să mențină tendința de stagnare sau să conducă spre descreștere.</u></li> <li>▪ Concluzie: <u>pe termen mediu este de așteptat ca prețurile de tranzacționare / ofertare să stagneze, fiind pe un trend de palier, cu posibilitate de recul în perioada următoare.</u></li> </ul>
<p>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</p>	<p>Terenuri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 25 euro/mp,</li> <li>▪ Maxim: 100 euro/mp,</li> </ul>



**CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE**

- Nu au fost identificate pe piață oferte de închiriere pentru proprietăți similare.

**Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății**

Pentru terenuri:

DESCRIERE	Localizare	Suprafata (mp)	Front, forma, raport dimensiuni	Topografia (planeitate)	Acces șosea	Utilități disponibile	Tipul terenului	Cea mai bună utilizare	Regim înălțime, documentație existentă	Preț ofertare (eur/mp)
Comparabila 1 teren	Dej, str. Mirocea cel Bătrân, dispunere similară	853,00	aproximativ 19,53 m, raport 1:2,2	plan	stradă asfaltată	apă, electricitate, gaz, canalizare	Intravilan	Administrativ/Industrială	similar	59 €
Comparabila 2 teren	Dej, periferie zona OMV, dispunere mai dezavantajoasă	6.412,00	aproximativ 57 m, raport 1:2,0	plan	stradă asfaltată	apă, electricitate, gaz, canalizare	Intravilan	Administrativ/Industrială	similar	60 €
Comparabila 3 teren	Dej, periferie zona Baia Mare/Urișor, dispunere mai dezavantajoasă	2.075,00	aproximativ 40 m, raport 1:1,3	plan	stradă asfaltată	apă, electricitate, gaz, canalizare	Intravilan	Administrativ/Industrială	similar	50 €

**21. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

**DEFINIREA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare în speță din diferite variante posibile. CMBU constituie baza de pornire și influențează ipoteze semnificative de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 – Premisele Valorii, Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare *valoare* a *activului*. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, *valoarea* este influențată de costul conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui *activ poate* fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când *activul* este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare *poate* să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui *activ*, evaluat ca fiind de sine stătător, *poate* să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de *active*, situație în care *trebuie* luată în considerare contribuția celui *activ* la *valoarea* totală a grupului de *active*.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele patru criterii:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar și maxim productivă.

“ Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un *activ*, o datorie sau un grup de *active* și/sau de datorii. Utilizarea curentă *poate* să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.” (paragraful 150.1 / Premisele valorii / Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 / ANEVAR).

Analiza CMBU realizată este prezentată în tabelul de mai jos:

	Detalii		Utilizări potențiale		
	Criterii CMBU	Explicații	Rezidențială	Administrativ / Comercială	Administrativ / Industrială
	Permisibilă legal		NU	NU	DA
	Posibilă fizic		NU	NU	DA
	Fezabilă financiar Maxim productivă	Venit - Chelt > 0	NU NU	NU NU	DA DA
	Având în vedere considerentele de mai sus, precum și tipul terenului, suprafața acestuia, caracteristicile geometrice, coroborate cu amplasamentul acestuia, și luând în considerare în primul rând vecinătățile imediate CMBU pentru proprietățile imobiliare în speță este <b>ADMINISTRATIV / INDUSTRIALĂ</b> .				

## VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

<b>22.</b>	<b>EVALUAREA DREPTURILOR DE PROPRIETATE</b>	
	Date generale	<p>Pentru evaluarea proprietăților imobiliare subiect, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 / ANEVAR pot fi utilizate următoarele abordări:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abordarea prin piață;</li> <li>▪ Abordarea prin cost;</li> <li>▪ Abordarea prin venit.</li> </ul>

<b>23.</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	
<b>23.1</b>	Date generale	<p>Abordarea prin piață – cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor – este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietăților imobiliare subiect, prin compararea acestuia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.</p> <p>Analiza comparativă se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect.</p> <p>Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți imobiliare similare, comparându-le apoi cu cea în speță.</p> <p>Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți imobiliare competitive și comparabile.</p> <p>Analiza comparativa se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora.</p> <p>Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, situația pieței imobiliare, localizarea, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.</p> <p>În elaborarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații privind ofertele curente de vânzare și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie a evaluatorului.</p> <p>Pentru toate comparabilele s-a considerat, dacă nu se specifică altfel, că dreptul de proprietate transmis este absolut, iar condițiile de vânzare s-a considerat că sunt obiective.</p>

23.2	Abordarea prin piață – teren	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ În estimările efectuate prin comparația directă, s-au utilizat 3 comparabile identificate pe piața imobiliară specifică și selectate ca fiind cele mai adecvate.</li> <li>○ Din estimările efectuate în cadrul abordării prin piață (Anexa nr. 1) rezultă că valoarea terenului aferent proprietăților imobiliare în speță este:</li> </ul>																														
<p><b>PT CF 52480 DEJ:</b></p> <table border="1" data-bbox="354 342 1464 422"> <thead> <tr> <th>Suprafață (mp)</th> <th>CF</th> <th>Valoare unitară (euro/mp)</th> <th>Valoare piață (euro)</th> <th>Valoare piață (lei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.674</td> <td>52480</td> <td>50</td> <td>133.700</td> <td>660.700</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>PT CF 53890 DEJ:</b></p> <table border="1" data-bbox="354 457 1464 537"> <thead> <tr> <th>Suprafață (mp)</th> <th>CF</th> <th>Valoare unitară (euro/mp)</th> <th>Valoare piață (euro)</th> <th>Valoare piață (lei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.530</td> <td>53890</td> <td>45</td> <td>68.900</td> <td>340.500</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>PT CF 55802 DEJ:</b></p> <table border="1" data-bbox="354 573 1464 653"> <thead> <tr> <th>Suprafață (mp)</th> <th>CF</th> <th>Valoare unitară (euro/mp)</th> <th>Valoare piață (euro)</th> <th>Valoare piață (lei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.674</td> <td>55802</td> <td>45</td> <td>120.300</td> <td>594.500</td> </tr> </tbody> </table>			Suprafață (mp)	CF	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)	2.674	52480	50	133.700	660.700	Suprafață (mp)	CF	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)	1.530	53890	45	68.900	340.500	Suprafață (mp)	CF	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)	2.674	55802	45	120.300	594.500
Suprafață (mp)	CF	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)																												
2.674	52480	50	133.700	660.700																												
Suprafață (mp)	CF	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)																												
1.530	53890	45	68.900	340.500																												
Suprafață (mp)	CF	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)																												
2.674	55802	45	120.300	594.500																												
23.3	Abordarea prin piață – teren și construcție	<p><b><u>Datorita lipsei informațiilor de piața pentru proprietăți similare oferate, în cadrul raportului de evaluare nu s-a aplicat acest tip de abordare.</u></b></p>																														
23.4	<b>ABORDAREA PRIN COST</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.</li> <li>▪ Conform SEV 310, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările având scop de garantarea împrumutului, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altor abordări în evaluare.</li> <li>▪ Prin acesta abordare se obține o indicație asupra valorii proprietăților imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor (costul de înlocuire brut sau costul de reconstrucție) a deprecierei cumulate (deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică) și adăugarea la acest rezultat a valorii de piață estimate a terenului (considerat liber) și a profitului promotorului imobiliar.</li> <li>▪ Conform Standardelor de evaluare a Bunurilor SEV 2022, deprecierea sunt definite după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deprecierea fizică reprezintă orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a <i>activului</i> sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale.</li> <li>- Deprecierea funcțională reprezintă Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a <i>activului</i> subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.</li> <li>- Deprecierea economică(externă) reprezintă Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de <i>activ</i>. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă; este considerată ca fiind nerecuperabil</li> </ul> </li> <li>▪ Estimare cost de nou (cost de înlocuire brut - CIB) pentru construcții identice sau similare cu aceeași utilitate (Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator);</li> <li>▪ Deprecierea fizică estimată are la bază starea actuală a construcțiilor și deteriorările apărute la structura de rezistență, închideri perimetrice, finisaje și instalații funcționale obținute pe baza observațiilor făcute de evaluator în procesul de inspecție și a discuțiilor cu proprietarul precum și normele "Institutului național de cercetare dezvoltare în construcții și economia construcțiilor" subgrupa 1.6. „Construcții de locuințe și social culturale” norme preluate și de către Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022.</li> </ul>																														

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoarea estimată prin abordarea prin cost:</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">VALOARE DE PIAȚĂ</td> <td style="text-align: center;">VALOARE DE PIAȚĂ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">395.700 €</td> <td style="text-align: center;">1.955.600 lei</td> </tr> </table>	VALOARE DE PIAȚĂ	VALOARE DE PIAȚĂ	395.700 €	1.955.600 lei
VALOARE DE PIAȚĂ	VALOARE DE PIAȚĂ					
395.700 €	1.955.600 lei					

23.5	<b>ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.</li> <li>În cadrul acestei abordări prin venit s-a apelat la metoda capitalizării venitului, care are la bază faptul că un imobil (o proprietate imobiliară), în funcție de caracteristicile sale constructive, tehnice și de poziție în teritoriu, constituie un potențial de venit pe un termen îndelungat (cel puțin egal cu perioada sa de viață) prin închiriere, rentă etc. – altfel spus, imobilul (proprietățile imobiliare) are o valoare de randament.</li> <li>Elementele necesare estimării valorii în cadrul abordării prin venit sunt: <ul style="list-style-type: none"> <li>Venitul brut potențial (VBP): venitul anual posibil de obținut (obtenabil) din închirierea proprietății imobiliare;</li> <li>Venitul brut efectiv (VBE): venitul brut potențial afectat cu gradul de ocupare;</li> <li>Cheltuielile de exploatare: cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului (taxe, utilități, management, reparații, etc.);</li> <li>Venitul net din exploatare (VNE): venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;</li> <li>Rata de capitalizare (c): reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile</li> </ul> </li> <li>Având în vedere cele de mai sus, valoarea de piață (Vp) a unei proprietăți imobiliare se estimează pe baza formulei: <math>V_p = VNE / c</math>.</li> </ul> <p><b><i>Datorită stării tehnice a construcțiilor și a lipsei informațiilor de piață suficiente, această abordare nu a fost aplicată în estimarea valorii de piață a proprietății.</i></b></p>
------	-----------------------------	---

## VII. ANALIZA REZULTATELOR, CONCLUZIA SUPRA VALORII ȘI RISCUL DE VANDABILITATE

24.	<b>ANALIZA REZULTATELOR</b>	
	Date generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>În urma aplicării procedurilor aferente abordărilor în evaluare utilizate și ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietăților imobiliare în speță este (s-a ales valoarea estimată în <b><u>abordarea prin cost</u></b>, aceasta fiind cea mai adecvată scopului evaluării):</li> </ul>

Nr. crt	UAT	Numele proprietarului	Categoria/Cod construcție	Nr.cad./Nr. Topo.	Nr.CF	Suprafața în proprietate privată (cp)	Suprafața imobilului de expropriat (mp)	Suprafața de expropriat (mp/m)	Valoarea de piață	Valoarea conform grilei notariilor publice	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului	Valoarea de despagubire conform Legii 255/2010	Explicatii
<b>SITUAȚIA CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ</b>													
1	2	Municipal/Dj	Cc	11152/1/2 11182/1/3	5280	2674	2674	9	660700 lei	365.898 lei	294.802 lei	660.700 lei	Valoarea unitară de piață este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 50 euro/mp, valoarea unitară conform grilei camerei notariilor publice este 28 euro/mp astfel a fost considerat un preț de piață de aproximativ 22 euro/mp, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 660.700 lei
			1					25	3.500 lei	3.400 lei	100 lei	3.500 lei	Valoarea de piață este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 3.400 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 3.400 lei, astfel a fost considerat un preț de piață de aproximativ 100 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 3.500 lei
			2					76	10.900 lei	10.336 lei	564 lei	10.900 lei	Valoarea de piață este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 10.900 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 10.336 lei, astfel a fost considerat un preț de piață de aproximativ 564 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 10.900 lei
			3					77	10.900 lei	10.472 lei	428 lei	10.900 lei	Valoarea de piață este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 10.900 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 10.472 lei, astfel a fost considerat un preț de piață de aproximativ 428 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 10.900 lei
			4					59	38.100 lei	31.860 lei	6.240 lei	38.100 lei	Valoarea de piață este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 38.100 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 31.860 lei, astfel a fost considerat un preț de piață de aproximativ 6.240 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 38.100 lei
			5					102	4.900 lei	13.005 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	4.900 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare starea fizică inferioară, valoarea rezultată fiind de 13.005 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mai superioară valorii de piață estimate (costul de nou conform - aplicația Kost Plus (index 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al Programelor pentru Calculator - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 4.900 lei
			6					161	7.400 lei	20.528 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	7.400 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare starea fizică inferioară, valoarea rezultată fiind de 20.528 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mai superioară valorii de piață estimate (costul de nou conform - aplicația Kost Plus (index 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al Programelor pentru Calculator - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 7.400 lei
1	Dj	SC R.O ACTIV SRL	9					141	6.400 lei	17.978 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	6.400 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare starea fizică inferioară, valoarea rezultată fiind de 17.978 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mai superioară valorii de piață estimate (costul de nou conform - aplicația Kost Plus (index 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al Programelor pentru Calculator - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 6.400 lei
			11					87	27200 lei	39.933 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	27.200 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare starea fizică inferioară, valoarea rezultată fiind de 39.933 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mai superioară valorii de piață estimate (costul de nou conform - aplicația Kost Plus (index 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al Programelor pentru Calculator - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 27.200 lei
			12					56	2.500 lei	7.140 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	2.500 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare starea fizică inferioară, valoarea rezultată fiind de 7.140 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mai superioară valorii de piață estimate (costul de nou conform - aplicația Kost Plus (index 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al Programelor pentru Calculator - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 2.500 lei
			7					36	2.000 lei	tip de construcție neidentificată în grila notariilor publice	2.000 lei	2.000 lei	Acces la construcție nu a fost identificată în „Ipotezi generale de proprietate imobiliară”, conform grilei camerei notariilor publice, astfel că valoarea de despagubire a fost estimată fără posibilitatea de a se avea în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 2.000 lei
		Olah Andrei	8					4	7900 lei	tip de construcție neidentificată în grila notariilor publice	7900 lei	7900 lei	Acces la construcție nu a fost identificată în „Ipotezi generale de proprietate imobiliară”, conform grilei camerei notariilor publice, astfel că valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 7900 lei
			Cc	11182/1/2	5380	1530	1530		340.500 lei	277.810 lei	62.690 lei	340.500 lei	Valoarea unitară de piață este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 15 euro/mp, valoarea unitară conform grilei camerei notariilor publice este 37 euro/mp astfel a fost considerat un preț de piață de aproximativ 12 euro/mp, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 340.500 lei
2	Dj	SC AQUASOM SA DEJ SC TERMIA SA	13					441	1581.000 lei	202.419 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	158.100 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind în stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în considerare starea fizică inferioară, valoarea rezultată fiind de 202.419 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mai superioară valorii de piață estimate (costul de nou conform - aplicația Kost Plus (index 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al Programelor pentru Calculator - minus depreciere constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piață estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de 158.100 lei

Nr. crt	UAT	Numele proprietarului	Categoria/Cod construcție	Nr.cad./Nr. Topo.	Nr.CF	Suprafata innoabitului CF (mp)	Suprafata innoabitului de expropriat (mp)	Suprafata de expropriat (mp/nd)	Valoarea de piată	Valoarea conform grilei notariilor publice	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului	Valoarea de despagubire conform Legii 255/2010	Explicatii
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>SITUATIA CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATA</b>													
1			Ce	55802	55802	2674	2674	9	89.4500 lei	365.8984 lei	228.602 lei	594.500 lei	Valoarea unitară de piată este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 45 euro/mp, valoarea unitară conform grilei camerei notariilor publice este 28 euro/mp astfel a fost considerat un rezultat de aproximativ 17 euro/mp, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>594.500 lei</b>
			Baza var					52	6.900 lei	6.630 lei	270 lei	6.900 lei	Valoarea de piată este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 6.900 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 6.630 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 270 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>6.900 lei</b>
			Baza var					23	3.500 lei	3.128 lei	372 lei	3.500 lei	Valoarea de piată este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 3.500 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 3.128 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 372 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>3.500 lei</b>
			Baza var					44	5.900 lei	5.984 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	5.900 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în seamă de procentul de depreciere permis: -minim 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data traseului de epuili de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 5.984 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform - aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator - minus depreciere constantă la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>5.900 lei</b>
			Baza var					24	3.500 lei	3.264 lei	236 lei	3.500 lei	Valoarea de piată este estimată în cadrul raportului de evaluare este de 3.500 lei, valoarea conform grilei camerei notariilor publice este 3.264 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 236 lei, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>3.500 lei</b>
3	Dej	Municipi Dej	Magazie materiale					248	34.600 lei	113.832 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	34.600 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în seamă de procentul de depreciere permis: -minim 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data traseului de epuili de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 113.832 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform - aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator - minus depreciere constantă la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>34.600 lei</b>
			WC					5	500 lei	680 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	500 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în seamă de procentul de depreciere permis: -minim 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data traseului de epuili de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 680 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform - aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator - minus depreciere constantă la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>500 lei</b>
			Magazie materiale					188	23.200 lei	86.292 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	23.200 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notariilor publice s-a luat în seamă de procentul de depreciere permis: -minim 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, în data traseului de epuili de proprietate, este una precară", valoarea rezultată fiind de 86.292 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notariilor publice rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform - aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kost.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator - minus depreciere constantă la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despagubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimate, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>23.200 lei</b>
			Gard					38	2.000 lei	tip de construcție neidentificată în grila notariilor publice	2.000 lei	2.000 lei	Acces la construcție nu a fost identificat în... Tipuri generale de proprietate imobiliară", conform grilei camerei notariilor publice, astfel că valoarea de despagubire a fost estimată fără posibilitatea de a se avea în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, rezultând valoarea de despagubire conform Legii 255/2010 de <b>2.000 lei</b>
<b>TOTAL</b>												<b>1.955.600 lei</b>	

	Argumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ în urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară au rezultat valorile prezentate în cuprinsul raportului de evaluare;</li> <li>▪ valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare;</li> <li>▪ valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile aferente pentru conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere;</li> <li>▪ evaluarea este o opinie asupra unei valori, de natură predictivă și subiectivă;</li> <li>▪ având în vedere însa prevederile Legii 255/2010 și Legii 33/1994, rezultatele obținute, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza estimării lor, dar și scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de despăgubire estimată pentru proprietățile supuse exproprierii ține seama de: prețul cu care se vând, în mod obișnuit, proprietăți imobiliare de același fel și în aceeași unitate administrativ teritorială, daunele aduse proprietarului sau după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate, valorile din grila notarilor publici existentă la data întocmirii raportului de evaluare.</li> </ul>
--	-----------	--

**POP ADRIAN DORIN**  
Expert-evaluator  
Membru Titular ANEVAR  
Nr. legitimație 15308





"AMENAJARE PARCARE STR.CARPATI, MUNICIPIUL DEJ, JUD.CLUJ"  
TABEL PROPRIETATE PRIVATA

Nr. crt	UAT	Numele proprietarului	Categoria/Cod constructie	Nr.cad./Nr. Topo.	Nr.CF	Suprafata imobilului din CF (mp)	Suprafata imobilului de expropriat (mp)	Suprafata constructiei de expropriat (mp/ml)	Valoarea de piata	Valoarea conform grilei notarilor publici	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului	Valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010	Explicatii		
SITUATIA CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATA															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	Dej	Municipiul Dej  SC RO ACTIV SRL	Cc	1115/2/1/2, 1118/2/1/3	52480	2674	2674		660.700 lei	365.898 lei	294.802 lei	660.700 lei	Valoarea unitară de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 50 euro/mp, valoarea unitară conform grilei camerei notarilor publici este 28 euro/mp, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 22 euro/mp, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>660.700 lei</b>		
			1 Cabina poarta					25	3.500 lei	3.400 lei	100 lei	3.500 lei	Valoarea de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 3.500 lei, valoarea conform grilei camerei notarilor publici este 3.400 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 100 lei, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>600 lei</b>		
			2 Magazie					76	10.900 lei	10.336 lei	564 lei	10.900 lei	Valoarea de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 10.900 lei, valoarea conform grilei camerei notarilor publici este 10.336 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 564 lei, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>40.900 lei</b>		
			3 Magazie					77	10.900 lei	10.472 lei	428 lei	10.900 lei	Valoarea de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 10.900 lei, valoarea conform grilei camerei notarilor publici este 10.472 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 428 lei, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>40.900 lei</b>		
			4 Birouri					59	38.100 lei	31.860 lei	6.240 lei	38.100 lei	Valoarea de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 38.100 lei, valoarea conform grilei camerei notarilor publici este 31.860 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 6.240 lei, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>88.100 lei</b>		
			5 Sopron					102	4.900 lei	13.005 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	4.900 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 13.005 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>900 lei</b>		
			6 Sopron					161	7.400 lei	20.528 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	7.400 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 20.528 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>7.400 lei</b>		
			9 Sopron					141	6.400 lei	17.978 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	6.400 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 17.978 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>400 lei</b>		
			11 Magazie materiale					87	27.200 lei	39.933 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	27.200 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 39.933 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>27.200 lei</b>		
			12 Șopron					56	2.500 lei	7.140 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	2.500 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 7.140 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>500 lei</b>		
			Olah Andrei	7 Gard				36	2.000 lei		tip de construcție neidentificată în grila notarilor publici	2.000 lei	2.000 lei	2.000 lei	Accastă construcție nu a fost identificată în „Tipuri generale de proprietate imobiliară” conform grilei camerei notarilor publici, astfel că valoarea de despăgubire a fost estimată fără posibilitatea de a se avea în vedere expertize întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>2.000 lei</b>
				8 Barbeque				4	7.900 lei		tip de construcție neidentificată în grila notarilor publici	7.900 lei	7.900 lei	7.900 lei	Accastă construcție nu a fost identificată în „Tipuri generale de proprietate imobiliară” conform grilei camerei notarilor publici, astfel că valoarea de despăgubire a fost estimată fără posibilitatea de a se avea în vedere expertize întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>7.900 lei</b>
2	Dej	SC AQUASOM SA DEJ SC TERMIA SA	Cc	1118/2/1/2	53890	1530	1530		340.500 lei	277.810 lei	62.690 lei	340.500 lei	Valoarea unitară de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 45 euro/mp, valoarea unitară conform grilei camerei notarilor publici este 37 euro/mp, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 8 euro/mp, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>434.500 lei</b>		
			13 Atelier intretinere utilaje					441	158.100 lei	202.419 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	158.100 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 202.419 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>58.100 lei</b>		
3	Dej	Municipiul Dej	Cc	55802	55802	2674	2674		594.500 lei	365.898 lei	228.602 lei	594.500 lei	Valoarea unitară de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 45 euro/mp, valoarea unitară conform grilei camerei notarilor publici este 28 euro/mp, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 17 euro/mp, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>594.500 lei</b>		
			14 Baraca metalica					52	6.900 lei	6.630 lei	270 lei	6.900 lei	Valoarea de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 6.900 lei, valoarea conform grilei camerei notarilor publici este 6.630 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 270 lei, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>500 lei</b>		
			15 Bazin var					23	3.500 lei	3.128 lei	372 lei	3.500 lei	Valoarea de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 3.500 lei, valoarea conform grilei camerei notarilor publici este 3.128 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 372 lei, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>500 lei</b>		
			16 Bazin var					44	5.900 lei	5.984 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	5.900 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 5.984 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>158.100 lei</b>		
			17 Bazin var					24	3.500 lei	3.264 lei	236 lei	3.500 lei	Valoarea de piată estimată în cadrul raportului de evaluare este de 3.500 lei, valoarea conform grilei camerei notarilor publici este 3.264 lei, astfel a fost considerat un prejudiciu de aproximativ 236 lei, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>48.500 lei</b>		
			18 Magazie materiale					248	34.600 lei	113.832 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	34.600 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 113.832 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>34.600 lei</b>		
			19 WC					5	500 lei	680 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	500 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 680 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>500 lei</b>		
			20 Magazie materiale					188	23.200 lei	86.292 lei	stare fizică inferioară, nu există prejudiciu	23.200 lei	Deoarece această construcție a fost identificată la data inspecției ca fiind într-o stare fizică inferioară, la calculul valorii conform grilei notarilor publici s-a ținut seama de procentul de depreciere permis: „minus 15% pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară” valoarea rezultată fiind de 86.292 lei. Chiar dacă s-a aplicat procentul de depreciere permis, valoarea conform grilei notarilor publici rezultată este mult superioară valorii de piată estimate (costul de nou conform „aplicației Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator” minus deprecierea constatată la data efectuării inspecției), astfel că valoarea de despăgubire a fost stabilită pe baza valorii de piată estimată, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>23.200 lei</b>		
Olah Andrei	10 Gard				38	2.000 lei		tip de construcție neidentificată în grila notarilor publici	2.000 lei	2.000 lei	2.000 lei	Accastă construcție nu a fost identificată în „Tipuri generale de proprietate imobiliară” conform grilei camerei notarilor publici, astfel că valoarea de despăgubire a fost estimată fără posibilitatea de a se avea în vedere expertize întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, rezultand valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010 de <b>2.000 lei</b>			
<b>TOTAL</b>												<b>1.955.600 lei</b>			



## Centralizatorul activelor supuse evaluării

1 Euro= 4,948 Lei

NR. CRT.	DENUMIRE ACTIVE	EXTRAS CF sau COD CONSTRUCȚIE	SUPRAFAȚĂ (mp)	VALOARE PRIN PIAȚĂ	VALOARE PRIN COST	VALOARE DE PIAȚĂ	VALOARE DE PIAȚĂ	ABORDAREA FOLOSITĂ
1	Teren construit	52480	2.674,00	133.700 €	-	133.700 €	660.700 lei	Abordarea prin piață
2	Cabina poarta	1	25,00	-	700 €	700 €	3.500 lei	Abordarea prin cost
3	Magazie	2	76,00	-	2.200 €	2.200 €	10.900 lei	Abordarea prin cost
4	Magazie	3	77,00	-	2.200 €	2.200 €	10.900 lei	Abordarea prin cost
5	Birouri	4	59,00	-	7.700 €	7.700 €	38.100 lei	Abordarea prin cost
6	Sopron	5	102,00	-	1.000 €	1.000 €	4.900 lei	Abordarea prin cost
7	Sopron	6	161,00	-	1.500 €	1.500 €	7.400 lei	Abordarea prin cost
8	Sopron	9	141,00	-	1.300 €	1.300 €	6.400 lei	Abordarea prin cost
9	Magazie materiale	11	87,00	-	5.500 €	5.500 €	27.200 lei	Abordarea prin cost
10	Sopron	12	56,00	-	500 €	500 €	2.500 lei	Abordarea prin cost
11	Gard	7	36,00	-	400 €	400 €	2.000 lei	Abordarea prin cost
12	Barbeque	8	4,00	-	1.600 €	1.600 €	7.900 lei	Abordarea prin cost
13	Teren construit	53890	1.530,00	68.900 €	-	68.900 €	340.500 lei	Abordarea prin piață
14	Atelier întreținere utilaje	13	441,00	-	32.000 €	32.000 €	158.100 lei	Abordarea prin cost
15	Teren construit	55802	2.674,00	120.300 €	-	120.300 €	594.500 lei	Abordarea prin piață
16	Baracă metalică	14	52,00	-	1.400 €	1.400 €	6.900 lei	Abordarea prin cost
17	Bazin de var	15	23,00	-	700 €	700 €	3.500 lei	Abordarea prin cost
18	Bazin de var	16	44,00	-	1.200 €	1.200 €	5.900 lei	Abordarea prin cost
19	Bazin de var	17	24,00	-	700 €	700 €	3.500 lei	Abordarea prin cost
20	Magazie materiale	18	248,00	-	7.000 €	7.000 €	34.600 lei	Abordarea prin cost
21	WC	19	5,00	-	100 €	100 €	500 lei	Abordarea prin cost
22	Magazie materiale	20	188,00	-	4.700 €	4.700 €	23.200 lei	Abordarea prin cost
23	Gard	10	38,00	-	400 €	400 €	2.000 lei	Abordarea prin cost
<b>Valoare proprietate imobiliară</b>						<b>395.700 €</b>	<b>1.955.600 lei</b>	

## Centralizatorul valorilor activelor supuse evaluării, conform grilei notarilor publici

NR. CRT.	DENUMIRE ACTIVE	EXTRAS CF sau COD CONSTRUCȚIE	SUPRAFAȚĂ (mp)	VALOARE UNITARĂ CONFORM GRILEI NOTARILOR PUBLICI	FORMULĂ CALCUL CONFORM GRILEI NOTARILOR PUBLICI	VALOARE CONFORM GRILEI NOTARILOR PUBLICI	SURSA CALCULUI CONFORM GRILEI NOTARILOR PUBLICI
1	Teren construit	52480	2.674,00	253 lei/149 lei/77 lei	$=(500 \times 253) + (1.000 \times 149) + (1.174 \times 77)$	365.898 lei	grila notarilor publici, zona centru, teren
2	Cabina poarta	1	25,00	160,0 lei	$=(25 \times 160) \times 85\%$	3.400 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
3	Magazie	2	76,00	160,0 lei	$=(76 \times 160) \times 85\%$	10.336 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
4	Magazie	3	77,00	160,0 lei	$=(77 \times 160) \times 85\%$	10.472 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
5	Birouri	4	59,00	540,0 lei	$=(59 \times 540)$	31.860 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă
6	Sopron	5	102,00	150,0 lei	$=(102 \times 150) \times 85\%$	13.005 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
7	Sopron	6	161,00	150,0 lei	$=(161 \times 150) \times 85\%$	20.528 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
8	Sopron	9	141,00	150,0 lei	$=(141 \times 150) \times 85\%$	17.978 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
9	Magazie materiale	11	87,00	540,0 lei	$=(87 \times 540) \times 85\%$	39.933 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă, stare precară
10	Sopron	12	56,00	150,0 lei	$=(56 \times 150) \times 85\%$	7.140 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
11	Gard	7	36,00	0,0 lei		0 lei	nu a fost identificat în grila notarilor publici
12	Barbeque	8	4,00	0,0 lei		0 lei	nu a fost identificat în grila notarilor publici
13	Teren construit	53890	1.530,00	253 lei/149 lei/77 lei	$=(500 \times 253) + (1.000 \times 149) + (30 \times 77)$	277.810 lei	grila notarilor publici, zona centru, teren
14	Atelier întreținere utilaje	13	441,00	540,0 lei	$=(441 \times 540) \times 85\%$	202.419 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă, stare precară
15	Teren construit	55802	2.674,00	253 lei/149 lei/77 lei	$=(500 \times 253) + (1.000 \times 149) + (1.174 \times 77)$	365.898 lei	grila notarilor publici, zona centru, teren
16	Baracă metalică	14	52,00	150,0 lei	$=(52 \times 150) \times 85\%$	6.630 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexă lemn tablă, stare precară
17	Bazin de var	15	23,00	160,0 lei	$=(23 \times 160) \times 85\%$	3.128 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
18	Bazin de var	16	44,00	160,0 lei	$=(44 \times 160) \times 85\%$	5.984 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
19	Bazin de var	17	24,00	160,0 lei	$=(24 \times 160) \times 85\%$	3.264 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
20	Magazie materiale	18	248,00	540,0 lei	$=(248 \times 540) \times 85\%$	113.832 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă stare precară
21	WC	19	5,00	160,0 lei	$=(5 \times 160) \times 85\%$	680 lei	grila notarilor publici, zona centru, anexe cărămidă, stare precară
22	Magazie materiale	20	188,00	540,0 lei	$=(188 \times 540) \times 85\%$	86.292 lei	grila notarilor publici, zona centru, spații industriale cărămidă, stare precară
23	Gard	10	38,00	0,0 lei		0 lei	nu a fost identificat în grila notarilor publici
Valoare proprietate imobiliară						1.586.486 lei	

**NOTĂ:** Legea nr. 255/2010 - art. 11 alin 8 : Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>^</sup>1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

## ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro= 4,9418 Lei

	TEREN CONSIDERAT LIBER	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Dej, str. Mircea cel Bătrân, dispunere similară	Dej, periferie zona OMV, dispunere mai dezavantajoasă	Dej, periferie zona Baia Mare/Urișor, dispunere mai dezavantajoasă
	<b>CF 52480</b>		ofertă	ofertă	ofertă
	Suprafața [mp]	<b>2.674</b>	<b>853</b>	<b>6.412</b>	<b>2.075</b>
	Front si raportul laturilor	6,90 m la str. Carpați, raport 1:2,5	aproximativ 19,53 m, raport 1:2,2	aproximativ 57 m, raport 1:2,0	aproximativ 40 m, raport 1:1,3
	PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 59,00	€ 60,00	€ 50,00
<b>1</b>	<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
	Condiții ale pieței		ofertă	ofertă	ofertă
	Ajustare pentru condiții ale pieței		-10%	-10%	-10%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53	€ 54	€ 45
	Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2</b>	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
	Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>3</b>	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	plată integrală numerar	similar	similar	similar
	Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4</b>	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
	Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>5</b>	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
	Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6</b>	<b>LOCALIZARE</b>				
	Localizare	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Dej, str. Mircea cel Bătrân, dispunere similară	Dej, periferie zona OMV, dispunere mai dezavantajoasă	Dej, periferie zona Baia Mare/Urișor, dispunere mai dezavantajoasă
	Ajustare pentru localizare		0%	10%	10%
			€ 0,00	€ 5,40	€ 4,50
	Explicații ajustări		nu este cazul	ajustare funcție de poziționarea în zona	ajustare funcție de poziționarea în zona
	Front, forma, raport dimensiuni	6,90 m la str. Carpați, raport 1:2,5	aproximativ 19,53 m, raport 1:2,2	aproximativ 57 m, raport 1:2,0	aproximativ 40 m, raport 1:1,3
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		-3%	-10%	-10%
			-€ 1,59	-€ 5,40	-€ 4,50
	Explicații ajustări		ajustare funcție de front, raport laturi	ajustare funcție de front, raport laturi	ajustare funcție de front, raport laturi
<b>7</b>	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
	Suprafața (mp)	2.674	853	6.412	2.075
	Ajustare pentru suprafața		-3%	3%	0%
			-€ 1,59	€ 1,62	€ 0,00
	Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	nu este cazul
	Topografia (planeitate)	plan	plan	plan	plan
			0%	0%	0%
	Ajustare pt. topografie		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
			0%	0%	0%
	Ajustare pt. acces		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Regim înaltime	P, P + E	similar	similar	similar
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru construcție		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>8</b>	<b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>				
	Utilități disponibile	apă, electricitate, gaz, canalizare	apă, electricitate, gaz, canalizare	apă, electricitate, gaz, canalizare	apă, electricitate, gaz, canalizare
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru utilități		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>9</b>	<b>TIPUL TERENULUI</b>				
		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru tipul zonei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>10</b>	<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
		Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	<b>Preț ajustat (EURO/mp)</b>		<b>50</b>	<b>56</b>	<b>45</b>
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 3,29	€ 1,52	-€ 0,10
		(procentual)	-6%	3%	0%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 3,29	€ 12,52	€ 9,10
		(procentual)	6%	21%	18%

Nr crt	Suprafață (mp)	CF	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	2.674	52480	50	133.700	660.700

## ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro= 4,9418 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Dej, str. Mircea cel Bătrân, dispunere similară	Dej, periferie zona OMV, dispunere mai dezavantajoasă	Dej, periferie zona Baia Mare/Urișor, dispunere mai dezavantajoasă
	<b>CF 53890</b>	oferită	oferită	oferită
Suprafața [mp]	<b>1.530</b>	<b>853</b>	<b>6.412</b>	<b>2.075</b>
Front si raportul laturilor	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej), raport 1:1,1	aproximativ 19,53 m, raport 1:2,2	aproximativ 57 m, raport 1:2,0	aproximativ 40 m, raport 1:1,3
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 59,00	€ 60,00	€ 50,00
<b>1 CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții ale pieței		oferită	oferită	oferită
Ajustare pentru condiții ale pieței		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53	€ 54	€ 45
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>3 CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	plată integrală numerar	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4 CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>5 DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6 LOCALIZARE</b>				
Localizare	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Dej, str. Mircea cel Bătrân, dispunere similară	Dej, periferie zona OMV, dispunere mai dezavantajoasă	Dej, periferie zona Baia Mare/Urișor, dispunere mai dezavantajoasă
Ajustare pentru localizare		0%	10%	10%
		€ 0,00	€ 5,40	€ 4,50
Explicații ajustări		nu este cazul	ajustare funcție de poziționarea în zona	ajustare funcție de poziționarea în zona
Front, forma, raport dimensiuni	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej), raport 1:1,1	aproximativ 19,53 m, raport 1:2,2	aproximativ 57 m, raport 1:2,0	aproximativ 40 m, raport 1:1,3
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		-10%	-15%	-17%
		-€ 5,31	-€ 8,10	-€ 7,65
Explicații ajustări		ajustare funcție de front, raport laturi	ajustare funcție de front, raport laturi	ajustare funcție de front, raport laturi
<b>7 CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Suprafața (mp)	1.530	853	6.412	2.075
Ajustare pentru suprafața		0%	5%	3%
		€ 0,00	€ 2,70	€ 1,35
Explicații ajustări		nu este cazul	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
Topografie (planeitate)	plan	plan	plan	plan
Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces sosea	drum pietruit de incintă	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Ajustare pt. acces		-5%	-5%	-5%
		-€ 2,66	-€ 2,70	-€ 2,25
Explicații ajustări		ajustare funcție de tipul drumului de acces	ajustare funcție de tipul drumului de acces	ajustare funcție de tipul drumului de acces
Regim înaltimetric	P, P + E	similar	similar	similar
Ajustare pentru construcție		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>8 CARACTERISTICI ECONOMICE</b>				
Utilități disponibile	apă, electricitate, gaz, canalizare	apă, electricitate, gaz, canalizare	apă, electricitate, gaz, canalizare	apă, electricitate, gaz, canalizare
Ajustare pentru utilități		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>9 TIPUL TERENULUI</b>				
Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>10 CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>Preț ajustat (EURO/mp)</b>		<b>45</b>	<b>51</b>	<b>41</b>
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 8,07	-€ 2,80	-€ 4,15
	(procentual)	-14%	-5%	-8%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 8,07	€ 19,00	€ 15,85
	(procentual)	14%	32%	32%

Nr crt	Suprafață (mp)	CF	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	1.530	53890	45	68.900	340.500

## ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,9418

Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Dej, str. Mircea cel Bătrân, dispunere similară	Dej, periferie zona OMV, dispunere mai dezavantajoasă	Dej, periferie zona Baia Mare/Urișor, dispunere mai dezavantajoasă
	<b>CF 55802</b>	oferită	oferită	oferită
Suprafața [mp]	<b>2.674</b>	<b>853</b>	<b>6.412</b>	<b>2.075</b>
Front și raportul laturilor	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej), raport 1:1,7	aproximativ 19,53 m, raport 1:2,2	aproximativ 57 m, raport 1:2,0	aproximativ 40 m, raport 1:1,3
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 59,00	€ 60,00	€ 50,00
<b>1 CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții ale pieței		oferită	oferită	oferită
Ajustare pentru condiții ale pieței		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53	€ 54	€ 45
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>3 CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	plată integrală numerar	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4 CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare (motivația părților)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>5 DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 53,10	€ 54,00	€ 45,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6 LOCALIZARE</b>				
Localizare	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Dej, str. Mircea cel Bătrân, dispunere similară	Dej, periferie zona OMV, dispunere mai dezavantajoasă	Dej, periferie zona Baia Mare/Urișor, dispunere mai dezavantajoasă
Ajustare pentru localizare		0%	10%	10%
		€ 0,00	€ 5,40	€ 4,50
Explicații ajustări		nu este cazul	ajustare funcție de poziționarea în zona	ajustare funcție de poziționarea în zona
Front, forma, raport dimensiuni	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej), raport 1:1,7	aproximativ 19,53 m, raport 1:2,2	aproximativ 57 m, raport 1:2,0	aproximativ 40 m, raport 1:1,3
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		-10%	-15%	-17%
		-€ 5,31	-€ 8,10	-€ 7,65
Explicații ajustări		ajustare funcție de front, raport laturi	ajustare funcție de front, raport laturi	ajustare funcție de front, raport laturi
<b>7 CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Suprafața (mp)	2.674	853	6.412	2.075
Ajustare pentru suprafața		0%	5%	3%
		€ 0,00	€ 2,70	€ 1,35
Explicații ajustări		nu este cazul	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
Topografie (planeitate)	plan	plan	plan	plan
Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces sosea	drum pietruit de incintă	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Ajustare pt. acces		-5%	-5%	-5%
		-€ 2,66	-€ 2,70	-€ 2,25
Explicații ajustări		ajustare funcție de tipul drumului de acces	ajustare funcție de tipul drumului de acces	ajustare funcție de tipul drumului de acces
Regim înaltimetric	P, P + E	similar	similar	similar
Ajustare pentru construcție		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>8 CARACTERISTICI ECONOMICE</b>				
Utilități disponibile	apă, electricitate, gaz, canalizare	apă, electricitate, gaz, canalizare	apă, electricitate, gaz, canalizare	apă, electricitate, gaz, canalizare
Ajustare pentru utilități		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>9 TIPUL TERENULUI</b>				
Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>10 CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială	Administrativ/Industrială
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>Preț ajustat (EURO/mp)</b>		<b>45</b>	<b>51</b>	<b>41</b>
Ajustare totală netă (absolut)		-€ 8,07	-€ 2,80	-€ 4,15
(procentual)		-14%	-5%	-8%
Ajustare totală brută (absolut)		€ 8,07	€ 19,00	€ 15,85
(procentual)		14%	32%	32%

Nr crt	Suprafață (mp)	CF	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	2.674	55802	45	120.300	594.500

## DESCRIEREA COMPARABILELOR

DESCRIERE	Localizare	Suprafata (mp)	Front, forma, raport dimensiuni	Topografia (planeitate)	Acces șosea	Utilități disponibile	Tipul terenului	Cea mai bună utilizare	Regim înălțime, documentație existentă	Preț ofertare (eur/mp)
<b>Comparabila 1 teren</b>	Dej, str. Mircea cel Bătrân, dispunere similară	853,00	aproximativ 19,53 m, raport 1:2,2	plan	stradă asfaltată	apă, electricitate, gaz, canalizare	Intravilan	Administrativ/Industrială	similar	<b>59 €</b>
<b>Comparabila 2 teren</b>	Dej, periferie zona OMV, dispunere mai dezavantajoasă	6.412,00	aproximativ 57 m, raport 1:2,0	plan	stradă asfaltată	apă, electricitate, gaz, canalizare	Intravilan	Administrativ/Industrială	similar	<b>60 €</b>
<b>Comparabila 3 teren</b>	Dej, periferie zona Baia Mare/Urișor, dispunere mai dezavantajoasă	2.075,00	aproximativ 40 m, raport 1:1,3	plan	stradă asfaltată	apă, electricitate, gaz, canalizare	Intravilan	Administrativ/Industrială	similar	<b>50 €</b>

## ABORDAREA PRIN COST PENTRU CONSTRUCȚII

Nr. crt.	Compunere	Cod construcție	An edificare	CIB unitar (euro/mp)	1 Euro= 4,9418		Lei			Valoare de piață <u>CONSTRUCTII</u> prin cost (EURO)
					Suprafața desfasurata (mp)	Cost total construcție (euro)	Depreciere fizică / funcțională conform P135	Depreciere fizică / funcțională conform inspecție	Depreciere economică	
1	Cabina poarta	1	1980	716	25,00	17.900	43	95	25	700
2	Magazie	2	1980	771	76,00	58.596	43	95	25	2.200
3	Magazie	3	1980	771	77,00	59.367	43	95	25	2.200
4	Birouri	4	1980	702	59,00	41.418	43	75	25	7.700
5	Sopron	5	1980	125	102,00	12.750	43	90	25	1.000
6	Sopron	6	1980	125	161,00	20.125	43	90	25	1.500
7	Sopron	9	1980	125	141,00	17.625	43	90	25	1.300
8	Magazie materiale	11	1980	337	87,00	29.319	43	75	25	5.500
9	Sopron	12	1980	125	56,00	7.000	43	90	25	500
10	Gard	7	2010	19	36,00	684	8	25	25	400
11	Barbeque	8	2010	596	4,00	2.384	8	10	25	1.600
12	Atelier întreținere utilaje	13	1980	348	441,00	153.468	29	72	25	32.000
13	Baracă metalică	14	1980	372	52,00	19.344	43	90	25	1.400
14	Bazin de var	15	1980	762	23,00	17.526	43	95	25	700
15	Bazin de var	16	1980	751	44,00	33.044	43	95	25	1.200
16	Bazin de var	17	1980	751	24,00	18.024	43	95	25	700
17	Magazie materiale	18	1980	377	248,00	93.496	43	90	25	7.000
18	WC	19	1980	191	5,00	955	43	90	25	100
19	Magazie materiale	20	1980	337	188,00	63.356	43	90	25	4.700
20	Gard	10	2010	19	38,00	722	8	25	25	400
<b>TOTAL</b>										<b>72.800</b>

## CALCULUL DEPRECIERII FIZICE ÎN CADRUL ABORDĂRII PRIN COST PENTRU CONSTRUCȚII

1 Euro= 4,9418 Lei

Nr. Crt.	Denumire active	Cod construcție	Suprafață desfășurată	An edificare	An modernizare	CIB clădire originală (euro/mp)	CIB modernizare clădire (euro/mp)	CIB TOTAL (euro/mp)	Vechime clădire originală (ani)	Vechime modernizare clădire (ani)	Contributia componentei in varsta cronologică ponderată ptr clădire originală (ani)	Contributia componentei in varsta cronologică ponderată ptr modernizare clădire (ani)	VÂRSTA CRONOLOGICĂ PONDERATĂ (ani)	V 1 (ani)	V 2 (ani)	D 1 (%)	D 2 (%)	D FIZICĂ (%)	SURSA GEV 500
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Cabina poarta	1	25,00	1980	2022	716,00	0,00	716,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
2	Magazie	2	76,00	1980	2022	771,00	0,00	771,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
3	Magazie	3	77,00	1980	2022	771,00	0,00	771,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
4	Birouri	4	59,00	1980	2022	702,00	0,00	702,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
5	Sopron	5	102,00	1980	2022	125,00	0,00	125,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
6	Sopron	6	161,00	1980	2022	125,00	0,00	125,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
7	Sopron	9	141,00	1980	2022	125,00	0,00	125,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
8	Magazie materiale	11	87,00	1980	2022	337,00	0,00	337,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
9	Sopron	12	56,00	1980	2022	125,00	0,00	125,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
10	Gard	7	36,00	2010	2022	19,00	0,00	19,00	12,00	0,00	12,00	0,00	12	10	15	6	11	8	1.1.1.a/B
11	Barbeque	8	4,00	2010	2022	596,00	0,00	596,00	12,00	0,00	12,00	0,00	12	10	15	6	11	8	1.1.1.a/B
12	Atelier întreținere utilaje	13	441,00	1980	2010	348,00	142,00	490,00	42,00	12,00	29,83	3,48	33	30	35	25	31	29	1.1.1.a/S
13	Baracă metalică	14	52,00	1980	2022	372,00	0,00	372,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
14	Bazin de var	15	23,00	1980	2022	762,00	0,00	762,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
15	Bazin de var	16	44,00	1980	2022	751,00	0,00	751,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
16	Bazin de var	17	24,00	1980	2022	751,00	0,00	751,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
17	Magazie materiale	18	248,00	1980	2022	377,00	0,00	377,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
18	WC	19	5,00	1980	2022	191,00	0,00	191,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
19	Magazie materiale	20	188,00	1980	2022	337,00	0,00	337,00	42,00	0,00	42,00	0,00	42	40	45	41	47	43	1.1.1.a/S
20	Gard	10	38,00	2010	2022	19,00	0,00	19,00	12,00	0,00	12,00	0,00	12	10	15	6	11	8	1.1.1.a/B



<b>TABEL DE CALCUL</b>		
Curs: 1 EURO =	4,9418	LEI
<b>Estimarea deprecierei funcțional / economice</b>		
Proprietate teren si construcție expusă pe piață (fără TVA)	euro	184.900 €
Suprafață teren	mp	3651
Valoare de piață unitară teren	euro/mp	35 €
Valoare de piață estimată teren	euro	127.800 €
Suprafață desfășurată construcție	mp	217
Marja de negociere la data evaluării	euro	37.000 €
Elemente nonimobiliare :	euro	0 €
Valoare de piață estimată construcție, rezultă <b>P1</b>	euro	20.100 €
Cost brut de nou unitar conform: <i>program Kost + profitul dezvoltatorului</i>	euro/mp	545
Cost brut de nou construcție similara	euro	118.300
Depreciere fizică:	%	50%
Cost brut de nou depreciat fizic = Cost brut de nou*(1-Depreciere fizica), rezultă <b>P2</b>	euro	59.150 €
Deprecierea economica si functionala = P2 - P1	euro	39.050 €
<b>depreciere funcțional / economică</b>	<b>%</b>	<b>25%</b>

## RAPORT DE EVALUARE nr. 133

Beneficiar raport: Municipiul Dej Destinatari:  
 Proprietate Evaluata:  
 CLUJ, DEJ, STR CARPAȚI, NR. 19

Data evaluării: 18.11.2022 / Curs la data evaluării: 4,942 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 6

### EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	CIB UNITAR (eur/mp)
1	1	1. CABINA POARTĂ	2022	S	0	0	25	88.453	17.899	0	0	0	88.453	17.899	716 /mp
2	2	2. MAGAZIE	2022	S	0	0	76	289.551	58.592	0	0	0	289.551	58.592	771 /mp
3	3	3. MAGAZIE	2022	S	0	0	77	293.195	59.330	0	0	0	293.195	59.330	771 /mp
4	4	4. BIROURI	2022	S	0	0	59	204.726	41.427	0	0	0	204.726	41.427	702 /mp
5	5	5. ȘOPRON	2022	S	0	0	102	62.978	12.744	0	0	0	62.978	12.744	125 /mp
6	6	6. ȘOPRON	2022	S	0	0	161	99.406	20.115	0	0	0	99.406	20.115	125 /mp
7	9	9. ȘOPRON	2022	S	0	0	141	87.058	17.617	0	0	0	87.058	17.617	125 /mp
8	11	11. MAGAZIE MATERIALE	2022	S	0	0	87	144.995	29.341	0	0	0	144.995	29.341	337 /mp
9	12	12. ȘOPRON	2022	S	0	0	56	34.576	6.997	0	0	0	34.576	6.997	125 /mp
10	7	7. GARD	2022	S	0	0	36	3.322	672	0	0	0	3.322	672	19 /mp
11	8	8. BARBEQUE	2022	S	0	0	4	11.787	2.385	0	0	0	11.787	2.385	596 /mp
12	13	13. ATELIER ÎNTREȚINERE UTILAJE	2022	S	0	0	441	757.850	153.355	0	0	0	757.850	153.355	348 /mp
13	14	14. BARACĂ METALICĂ	2022	S	0	0	52	95.671	19.359	0	0	0	95.671	19.359	372 /mp
14	15	15. BAZIN VAR	2022	S	0	0	23	86.600	17.524	0	0	0	86.600	17.524	762 /mp
15	16	16. BAZIN VAR	2022	S	0	0	44	163.303	33.045	0	0	0	163.303	33.045	751 /mp
16	17	17. BAZIN VAR	2022	S	0	0	24	89.074	18.025	0	0	0	89.074	18.025	751 /mp
17	18	18. MAGAZIE MATERIALE	2022	S	0	0	248	462.178	93.524	0	0	0	462.178	93.524	377 /mp
18	19	19. WC	2022	S	0	0	5	4.728	957	0	0	0	4.728	957	191 /mp
19	20	20. MAGAZIE MATERIALE	2022	S	0	0	188	313.323	63.403	0	0	0	313.323	63.403	337 /mp
20	10	10. GARD	2022	S	0	0	38	3.506	709	0	0	0	3.506	709	19 /mp
		<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>					<b>1.887</b>	<b>3.296.277</b>	<b>667.019</b>				<b>3.296.277</b>	<b>667.019</b>	
Note:		- valorile din tabel nu contin TVA													
		- In cazul constructiilor netinlalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.													

**FISA NR. 1 - 1. CABINA POARTĂ**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	CABPOARTA	Cabina poarta cu structura pe zidarie portanta, cu acoperis tip terasa hidroizolata si termoizolata, cu tamplarie exterioara din lemn vopsit, finisaj exterior tip strop, finisaj interior obisnuit, avand instalatii electrice de iluminat		mp Ad	S	25	3.538,10	88.452,50	100,00	88.453	0	2	91
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>88.453</b>		<b>88.453</b>	<b>0</b>		

**FISA NR. 2 - 2. MAGAZIE**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	GARAJCR6	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	S	76	1.152,18	87.565,68	100,00	87.566	0	3	55
3	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	S	76	108,59	8.252,84	100,00	8.253	0	3	56
4	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este sclivisita.		mp Ad	S	76	111,74	8.492,24	100,00	8.492	0	3	56
5	CABPBASC	Cabina pod bascula cu structura pe zidarie portanta, cu acoperis tip terasa hidroizolata si termoizolata, cu tamplarie exterioara din lemn vopsit, finisaj exterior tip strop, finisaj interior obisnuit, avand instalatii electrice de iluminat		mp Ad	S	76	2.272,15	172.683,40	100,00	172.683	0	2	91
6	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	S	4	595,18	2.380,72	100,00	2.381	0	3	56
7	Z/Z24	X - Zidarie de caramida plina de 24 cm l x h x b (cuprinde: caramida, mortar M100 ca hidroizolatie la baza, mortar M25Z af.gr.seismic 6,7; mortar M50Z af.gr.seismic 7,8,9; armare grad seismic 7,8,9, transport)		mc	S	9	1.130,64	10.175,76	100,00	10.176	0	4	16
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>289.551</b>		<b>289.551</b>	<b>0</b>		

**FISA NR. 3 - 3. MAGAZIE**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
8	GARAJCR6	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	S	77	1.152,18	88.717,86	100,00	88.718	0	3	55
9	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	S	77	108,59	8.361,43	100,00	8.361	0	3	56
10	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este sclivisita.		mp Ad	S	77	111,74	8.603,98	100,00	8.604	0	3	56
11	CABPBASC	Cabina pod bascula cu structura pe zidarie portanta, cu acoperis tip terasa hidroizolata si termoizolata, cu tamplarie exterioara din lemn vopsit, finisaj exterior tip strop, finisaj interior obisnuit, avand instalatii electrice de iluminat		mp Ad	S	77	2.272,15	174.955,55	100,00	174.956	0	2	91
12	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	S	4	595,18	2.380,72	100,00	2.381	0	3	56
13	Z/Z24	X - Zidarie de caramida plina de 24 cm l x h x b (cuprinde: caramida, mortar M100 ca hidroizolatie la baza, mortar M25Z af.gr.seismic 6,7; mortar M50Z af.gr.seismic 7,8,9; armare grad seismic 7,8,9, transport)		mc	S	9	1.130,64	10.175,76	100,00	10.176	0	4	16
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>293.195</b>		<b>293.195</b>	<b>0</b>		

**FISA NR. 4 - 4. BIROURI**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
14	AZBAPV	Invelitoare din azbociment pe ferme lemn (adapost pasari - tip vechi)		mp Ad	S	59	279,17	16.471,03	100,00	16.471	0	2	172
15	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	S	59	411,60	24.284,40	100,00	24.284	0	1	11
16	6ZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	S	59	1.261,88	74.450,92	100,00	74.451	0	1	15

17	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	S	59	1.319,50	77.850,50	100,00	77.851	0	2	88
18	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	59	67,47	3.980,73	100,00	3.981	0	2	88
19	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	59	30,13	1.777,67	100,00	1.778	0	2	88
20	ICLVEST	Instalatii încălzire cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	59	100,18	5.910,62	100,00	5.911	0	2	88
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>204.726</b>		<b>204.726</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 5 - 5. ȘOPRON

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
21	SMIAZFM	Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita fixati pe fundatii izolate si invelitoare din azbociment ondulat pe ferme metalice vopsite, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrat		mp Ad	S	102	617,43	62.977,86	100,00	62.978	0	2	181
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>62.978</b>		<b>62.978</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 6 - 6. ȘOPRON

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
22	SMIAZFM	Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita fixati pe fundatii izolate si invelitoare din azbociment ondulat pe ferme metalice vopsite, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrat		mp Ad	S	161	617,43	99.406,23	100,00	99.406	0	2	181
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>99.406</b>		<b>99.406</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 7 - 9. ȘOPRON

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12

23	SMIAZFM	Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita fixati pe fundatii izolate si invelitoare din azbociment ondulat pe ferme metalice vopsite, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrat		mp Ad	S	141	617,43	87.057,63	100,00	87.058	0	2	181
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>87.058</b>		<b>87.058</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 8 - 11. MAGAZIE MATERIALE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
24	AZBMAGC	Invelitoare azbociment pe sarpana usoara din lemn (magazie cereale)		mp Ad	S	87	327,02	28.450,74	100,00	28.451	0	2	175
25	FINMAGC	Finisaj interior si exterior (magazie cereale): pereti tencuiti si spoiti, usi exterioare metalice vopsite, ferestre lemn cu ochiuri fixe		mp Ad	S	87	322,41	28.049,67	100,00	28.050	0	2	175
26	INFRMAGC	Infrastructura magazie cereale: fundatii continui din beton simplu si cuzineti armati		mp Ad	S	87	507,42	44.145,54	100,00	44.146	0	2	175
27	SUPRAMAGC	Suprastructura magazie cereale: zidarie de caramida cu centuri si stalpisorii din b.a.		mp Ad	S	87	509,76	44.349,12	100,00	44.349	0	2	175
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>144.995</b>		<b>144.995</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 9 - 12. ŞOPRON

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
28	SMIAZFM	Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita fixati pe fundatii izolate si invelitoare din azbociment ondulat pe ferme metalice vopsite, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrat		mp Ad	S	56	617,43	34.576,08	100,00	34.576	0	2	181
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>34.576</b>		<b>34.576</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 10 - 7. GARD

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12

29	PANGPZN	Panouri gard din plasa zincata		mp	S	54	61,51	3.321,54	100,00	3.322	0	2	203
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>3.322</b>		<b>3.322</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 11 - 8. BARBEQUE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
30	Z/Z37	X - Zidarie de caramida plina de 37,5 cm l x h x b (cuprinde: caramida, mortar M100 ca hidroizolatie la baza, mortar M25Z af.gr.seismic 6,7; mortar M50Z af.gr.seismic 7,8,9; armare grad seismic 7,8,9, transport)		mc	S	10	1.178,74	11.787,40	100,00	11.787	0	4	16
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>11.787</b>		<b>11.787</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 12 - 13. ATELIER ÎNTREȚINERE UTILAJE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
31	SUPRAMAGC	Suprastructura magazie cereale: zidarie de caramida cu centuri si stalpisorii din b.a.		mp Ad	S	441	509,76	224.804,16	100,00	224.804	0	2	175
32	INFRMAGC	Infrastructura magazie cereale: fundatii continui din beton simplu si cuzineti armati		mp Ad	S	441	507,42	223.772,22	100,00	223.772	0	2	175
33	ELSCLDP1	Instalatii electrice cladire veche industrialia P+1E (hala de productie + depozit)		mp Ad	S	441	67,47	29.754,27	100,00	29.754	0	2	87
34	SASCLDP1	Instalatii sanitare cladire veche industrialia P+1E (hala de productie + depozit)		mp Ad	S	441	30,13	13.287,33	100,00	13.287	0	2	87
35	ISCLDP1	Instalatii incalzire cladire veche industrialia P+1E (hala de productie + depozit)		mp Ad	S	441	79,94	35.253,54	100,00	35.254	0	2	87
42	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica		mp acoperis	S	441	523,76	230.978,16	100,00	230.978	0	2	150
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>757.850</b>		<b>757.850</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 13 - 14. BARACĂ METALICĂ

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
----------	--------	-------------------------------	------------	----	--------------	-----------	---	--	--------------------	--	--	------------	------

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
36	BMVOP210	Baraca metalica din tabla neagra vopsita cutata/ondulata cu suprafata de 210 mp		mp Ad	S	52	1.839,82	95.670,64	100,00	95.671	0	2	90
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>95.671</b>		<b>95.671</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 14 - 15. BAZIN VAR

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
37	FOSASEPT	Fosa septica vidanjabila realizata din beton armat, cu fundatii tip placa de beton de 30 cm, pereti exteriori hidroizolati si placati cu zidarie si placa superioara din beton armat hidroizolata cu chepeng etans si gura de aerisire		mc	S	35	2.474,28	86.599,80	100,00	86.600	0	2	199
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>86.600</b>		<b>86.600</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 15 - 16. BAZIN VAR

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
38	FOSASEPT	Fosa septica vidanjabila realizata din beton armat, cu fundatii tip placa de beton de 30 cm, pereti exteriori hidroizolati si placati cu zidarie si placa superioara din beton armat hidroizolata cu chepeng etans si gura de aerisire		mc	S	66	2.474,28	163.302,48	100,00	163.302	0	2	199
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>163.302</b>		<b>163.302</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 16 - 17. BAZIN VAR

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12



39	FOSASEPT	Fosa septica vidanjabila realizata din beton armat, cu fundatii tip placa de beton de 30 cm, pereti exteriori hidroizolati si placati cu zidarie si placa superioara din beton armat hidroizolata cu chepeng etans si gura de aerisire		mc	S	36	2.474,28	89.074,08	100,00	89.074	0	2	199
<b>TOTAL FISA</b>								<b>89.074</b>		<b>89.074</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 17 - 18. MAGAZIE MATERIALE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
40	SUPRAMAGC	Suprastructura magazie cereale: zidarie de caramida cu centuri si stalpisorii din b.a.		mp Ad	S	248	509,76	126.420,48	100,00	126.420	0	2	175
41	INFRMAGC	Infrastructura magazie cereale: fundatii continui din beton simplu si cuzineti armati		mp Ad	S	248	507,42	125.840,16	100,00	125.840	0	2	175
43	FINMAGC	Finisaj interior si exterior (magazie cereale): pereti tencuiti si spoiti, usi exterioare metalice vopsite, ferestre lemn cu ochiuri fixe		mp Ad	S	248	322,41	79.957,68	100,00	79.958	0	2	175
44	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	S	1	67,16	67,16	100,00	67	0	3	56
45	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica		mp acoperis	S	248	523,76	129.892,48	100,00	129.892	0	2	150
<b>TOTAL FISA</b>								<b>462.178</b>		<b>462.178</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 18 - 19. WC

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
46	BUCZID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	5	945,56	4.727,80	100,00	4.728	0	3	57
<b>TOTAL FISA</b>								<b>4.728</b>		<b>4.728</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 19 - 20. MAGAZIE MATERIALE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
----------	--------	-------------------------------	------------	----	--------------	-----------	---	--	--------------------	--	--	------------	------

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
47	SUPRAMAGC	Suprastructura magazine cereale: zidarie de caramida cu centuri si stalpisorii din b.a.		mp Ad	S	188	509,76	95.834,88	100,00	95.835	0	2	175
48	INFRMAGC	Infrastructura magazine cereale: fundatii continui din beton simplu si cuzinetai armati		mp Ad	S	188	507,42	95.394,96	100,00	95.395	0	2	175
49	FINMAGC	Finisaj interior si exterior (magazine cereale): pereti tencuiti si spoiti, usi exterioare metalice vopsite, ferestre lemn cu ochiuri fixe		mp Ad	S	188	322,41	60.613,08	100,00	60.613	0	2	175
50	AZBMAGC	Invelitoare azbociment pe sarpana usoara din lemn (magazine cereale)		mp Ad	S	188	327,02	61.479,76	100,00	61.480	0	2	175
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>313.323</b>		<b>313.323</b>	<b>0</b>		

#### FISA NR. 20 - 10. GARD

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
51	PANGPZN	Panouri gard din plasa zincata		mp	S	57	61,51	3.506,07	100,00	3.506	0	2	203
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>3.506</b>		<b>3.506</b>	<b>0</b>		

#### Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2022-2023) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

## Fișe tehnice construcții

Nr. crt.	Dispunere	Denumire	SITUAȚIA CONFORM TABEL PROPRIETATE PRIVATĂ				SITUAȚIA CONFORM CF 52480, 53890, 55802				Structură	Anvelopă	Finisaje	Utilități / instalații	Încălzire	An edificare		
			Edificate pe CF	Cod construcție	Suprafața construcției de expropriat (mp/m)	Proprietar	Denumire	Edificate pe CF	NR. CAD.	Suprafața construcției de expropriat (mp/m)							Proprietar	
1	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Cabina poarta	52480	1	25,00	SC RO ACTIV SRL	Cabină portar	52480	C4	-	SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portantă din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip industriale, nivel inferior: tencuieli și zugrăveli simple, tâmplărie exterioară din lemn și sticlă	-	-	1980	
2	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Magazie	52480	2	76,00	SC RO ACTIV SRL	Magazie de materiale	52480	C2	-	SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portantă din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip industriale, nivel inferior: tencuieli și zugrăveli simple, tâmplărie exterioară din lemn	-	-	1980	
3	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Magazie	52480	3	77,00	SC RO ACTIV SRL	Magazie de materiale	52480	C2	-	SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portantă din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip industriale, nivel inferior: tencuieli și zugrăveli simple, tâmplărie exterioară din lemn	-	-	1980	
4	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Birouri	52480	4	59,00	SC RO ACTIV SRL	Birou	52480	C1	-	SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton armat, structură din zidărie portantă din cărămidă	acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din azbociment	tip industriale, nivel inferior: tencuieli și zugrăveli simple, tâmplărie exterioară din lemn și sticlă	electricitate, instalații apă și sanitare	-	1980	
5	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Sopron	52480	5	102,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	-	SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	acoperit cu azbociment	-	-	-	1980	
6	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Sopron	52480	6	161,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	-	SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	-	-	-	-	1980	
7	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Sopron	52480	9	141,00	SC RO ACTIV SRL	Șopron	52480	C3	-	SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	acoperit cu azbociment	-	-	-	1980	
8	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Magazie materiale	52480	11	87,00	SC RO ACTIV SRL	Magazie de materiale	52480	C2	-	SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portantă din BCA	acoperis tip șarpantă din metal și învelitoare din azbociment	tip industriale, nivel inferior: pațaj tencuieli și zugrăveli simple, tâmplărie exterioară din metal și sticlă	-	-	1980	
9	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Sopron	52480	12	56,00	SC RO ACTIV SRL	Sopron	52480	C3	-	SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	structură metal	acoperit cu azbociment	-	-	-	1980	
10	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Gard	52480	7	36,00	Olah Andrei	Gard	52480	Extratabulară	-	Extratabulară	structură metal + plasă metalică	-	-	-	-	-	
11	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Barbeque	52480	8	4,00	Olah Andrei	Barbeque	52480	Extratabulară	-	Extratabulară	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portantă din cărămidă	-	-	-	-	-	
12	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Atelier întreținere utilaje	53890	13	441,00	SC AQUASOM SA DEJ, SC TERMIA SA	Atelier întreținere utilaje	53890	C1	-	SC TERMIA SA DEJ COTA ACTUALĂ 1/2, SC SOMAGRO SA DEJ COTA ACTUALĂ 1/2	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portantă din cărămidă	acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă	tip industriale, nivel inferior: tencuieli și zugrăveli simple, tâmplărie exterioară din lemn și sticlă sau metal și sticlă	electricitate, instalații apă și sanitare	sobe	1980	
13	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Baracă metalică	55802	14	52,00	MUNICIPIUL DEJ	Baracă metalică	55802	C7	223,00	MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, domeniul privat	structura de rezistență a construcției alcătuită din: placă beton, structură metalică, închideri din tablă cutată	acoperis tip șarpantă metalică și învelitoare din tablă	-	-	-	-	1980
14	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Bazin de var	55802	15	23,00	MUNICIPIUL DEJ	Bazin de var	55802	C4	23,00	MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, domeniul privat	cupă beton	-	-	-	-	-	1980
15	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Bazin de var	55802	16	44,00	MUNICIPIUL DEJ	Bazin de var	55802	C5	44,00	MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, domeniul privat	cupă beton	-	-	-	-	-	1980
16	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Bazin de var	55802	17	24,00	MUNICIPIUL DEJ	Bazin de var	55802	C6	24,00	MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, domeniul privat	cupă beton	-	-	-	-	-	1980
17	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Magazie materiale	55802	18	248,00	MUNICIPIUL DEJ	Magazie materiale	55802	C1	248,00	MUNICIPIUL DEJ - DOMENIU PRIVAT	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portantă din cărămidă	acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă	tip industriale, nivel inferior: tencuieli și zugrăveli simple, tâmplărie exterioară din lemn și sticlă sau metal și sticlă	electricitate, instalații apă și sanitare	sobe	1980	
18	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	WC	55802	19	5,00	MUNICIPIUL DEJ	WC	55802	C2	5,00	MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, domeniul privat	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton, structură din zidărie portantă din cărămidă	acoperis tip placă beton armat	tip industriale, nivel inferior: tencuieli și zugrăveli simple, tâmplărie exterioară din lemn	-	-	1980	
19	Dej. str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	Magazie materiale	55802	20	188,00	MUNICIPIUL DEJ	Magazie materiale	55802	C3	188,00	MUNICIPIUL DEJ, CIF 4149179, domeniul privat	structura de rezistență a construcției alcătuită din: fundații din beton structură din zidărie portantă din BCA	acoperis tip șarpantă din metal și învelitoare din azbociment	tip industriale, nivel inferior: pațaj tencuieli și zugrăveli simple, tâmplărie exterioară din metal și sticlă	-	-	1980	

## tehnice terenuri

Denumire	Disponere	Proprietar	Suprafață (mp)	Front (m)	CF	CAD / TOPO	Tip teren	Categorie folosință	Formă	Utilități	Acces	CMBU	Obs
Teren construit	Dej, str. Carpați, nr. 19, jud. Cluj	MUNICIPIUL DEJ - DOMENIU PRIVAT	2.674	6,90 m la str. Carpați	52480	TOP: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ	-	alte	neregulată	apă, canalizare, electricitate, gaz	Asfaltat	administrativ/ industrială	<i>în extrasul CF, lotul nu figurează ca fiind teren intravilan</i>
Teren construit	Dej, str. C arpați, nr. 19, jud. Cluj	MUNICIPIUL DEJ - DOMENIU PRIVAT	1.530	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)	53890	Top: 1118/2/1/2	intravilan	curți-construcții	neregulată	apă, canalizare, electricitate, gaz	drum pietruit de incintă	administrativ/ industrială	<i>drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)</i>
Teren construit	Dej, str. C arpați, nr. 19, jud. Cluj	MUNICIPIUL DEJ - DOMENIU PRIVAT	2.674	drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)	55802	CAD: 55802	intravilan	curți-construcții	neregulată	apă, canalizare, electricitate, gaz	drum pietruit de incintă	administrativ/ industrială	<i>drept de servitute de trecere asupra lotului înscris în CF 17005 Dej (actual 52480 Dej)</i>

## **DOCUMENTE DE PROPRIETATE**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52480 Dej

Nr. cerere	14996
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare  
100118357978



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN

Nr. CF vechi:17005 DEJ

Adresa: Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ	2.674	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C1 DEJ	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	1 Birou
A1.2	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C2 DEJ	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	3 Magazii de materiale
A1.3	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C3 DEJ	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	5 Șoproane
A1.4	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C4 DEJ	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	1 Cabină portar
A1.5	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C5 DEJ	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	1 Wc

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3793 / 07/12/2000</b>		
Sentinta Civila nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07,12,2000);		
B2	Intabulare, drept de SERVITUTEca imobil dominant imobilul cu nr top 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomoție asupra imobilului servant cu nr top 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 înscris în cf nr 17006 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17005 DEJ)</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
<b>292 / 26/01/2005</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 174 din 2005 emis de BNP COSMA LAURA IOANA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL ÎN CLUJ-NAPOCA	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
<b>3367 / 10/03/2016</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1291/2015, din 10/10/2012 emis de JUDECATORIA DEJ;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT	A1
<b>4789 / 25/03/2022</b>		
Act Administrativ nr. 51, din 24/03/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ; Act Administrativ nr. 5294, din 22/02/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN-PAD, din 24/03/2022 emis de POP RAMONA CAMELIA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN-DOCUMENTATIE, din 24/03/2022 emis de POP RAMONA CAMELIA; Act Administrativ nr. 5297, din 22/02/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ;		
B5	Se noteaza respingerea cererii inregistrata sub numarul de mai sus	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B5 având ca obiect actualizare informații cadastrale -categorie de folosință, destinație, actualizare construcții	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>3793 / 07/12/2000</b>	
Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07.12.2000);	
C1 Intabulare, drept de SERVITUTEca imobil servant imobilul cu nr top 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 este grevat cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomoție în favoarea imobilelor dominante cu nr top 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 înscris în cf 17006 și cu nr top 1118/2/1/2 înscris în cf nr 2031 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17005 DEJ)</i>	A1
<b>292 / 26/01/2005</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 174 din 2005 emis de BNP COSMA LAURA IOANA;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra terenului 1) SC " RO ACTIV " SRL CU SEDIUL ÎN CLUJ-NAPOCA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17005 DEJ)</i>	A1
<b>3379 / 18/03/2013</b>	
Act Administrativ nr. 3823, din 26/02/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:34159.01 LEI 1) MUNICIPIUL DEJ	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ	2.674	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	altele	-	2.674	-	-	1115/2/1/2, 1118/2/1/3 DEJ	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C1 DEJ	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	1 Birou
A1.2	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C2 DEJ	construcții anexa	-	Cu acte	3 Magazii de materiale
A1.3	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C3 DEJ	construcții anexa	-	Cu acte	5 Șoproane
A1.4	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C4 DEJ	construcții anexa	-	Cu acte	1 Cabină portar
A1.5	Top: 1115/2/1/2, 1118/2/1/3-C5 DEJ	construcții anexa	-	Cu acte	1 Wc

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

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

Data și ora generării,

23/08/2022, 11:12







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dej



## EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53890 Dej

Nr. cerere	14997
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2031 DEJ

Adresa: Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1118/2/1/2	1.530	

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1118/2/1/2-C1	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Atelier întreținere utilaje

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3793 / 07/12/2009</b> Sentinta Civila nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (înscris sub încheierea cr nr 3793-3798 din 07,12,2009);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) SC TERMIA SA DEJ	A1.1
<b>34552 / 20/11/2006</b> Incheiere nr. 763 din 2004 emis de TRIBUNALUL CLUJ;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) SC SOMAGRO SA DEJ	A1.1
B4 Intabulare, drept de SERVITUTEimobilul cu nr top 1118/2/1/2 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomoție asupra imobilelor servante cu nr top atribuit și cu nr top 1115/2/1/2, nr top 1118/2/1/3 înscrise în cf nr 17005 OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)	A1
<b>1530 / 09/02/2017</b> Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 22, din 28/02/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEJ; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 21, din 28/02/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEJ; Act Administrativ nr. 3813/6, din 21/02/2017 emis de PRIMARIA DEJ; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 13, din 31/01/2017 emis de MUNICIPIUL DEJ;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>84 / 12/01/1939</b> Decizie nr. 410 din 1931 emis de Judecătoria Mixtă Dej;	
C1 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGERasupra cotel de 1/4 parte din imobil 1) STEIU ETELCA VĂDUVA LUI HAVAȘ MARTIN OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>3793 / 07/12/2000</b>		
Sentința Civilă nr. 1690 din 2000 emis de Judecătoria Dej în dosar nr 1291 din 2000 (înscris sub încheierea cf nr 3793-3798 din 07.12.2000);		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) SC AQUASOM SA DEJ OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)	A1
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) SC TERMIA SA DEJ OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2031 DEJ)	A1



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1118/2/1/2	1.530	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.530	-	-	1118/2/1/2	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1118/2/1/2-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Atelier întreținere utilaje

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

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

Data și ora generării,

23/08/2022, 11:16





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55802 Dej

Nr. cerere	14994
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare  
10018358349



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. CF vechi:17006  
Nr. topografic:1115/2/1/1, 1118/2/1/1,  
1119/2, 1119/3

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55802	2.674	(observatiile sunt pe linia urmatoare)

Terenul este imprejmuit partial cu limita constructie si gard de beton pe latura vistica; gard de plasa si limita constructie pe latura nordica  
Ca imobil dominant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie asupra imobilului servant cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005. Ca imobil servant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 este grevare cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomotie în favoarea imobilelor dominante cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005 și cu nr.top. 1118/2/1/2 înscris în c.f. 2031

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55802-C1	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:248 mp; S. construita desfasurata:248 mp; Magazie materiale
A1.2	55802-C2	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; WC
A1.3	55802-C3	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:188 mp; S. construita desfasurata:188 mp; Magazie materiale
A1.4	55802-C4	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Bazin de var
A1.5	55802-C5	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:44 mp; Bazin de var
A1.6	55802-C6	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Bazin de var
A1.7	55802-C7	Loc. Dej, Str Carpați, Nr. 19, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:223 mp; S. construita desfasurata:223 mp; Baraca metalica

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>8038 / 25/06/2015</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 533, din 20/05/2015 emis de JUDECATORIA DEJ;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEJ-DOMENIU PRIVAT	A1, A1.1
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEJ	A1, A1.1
<b>3556 / 04/03/2022</b>		
Act Administrativ nr. 42-COMPLETARE, din 14/03/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN-DOCUMENTATIE, din 04/03/2022 emis de POP RAMONA CAMELIA; Act Administrativ nr. 5295, din 22/02/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ; Act Administrativ nr. 5296, din 22/02/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEJ; Act Administrativ nr. 2158, din 11/02/2022 emis de ANCPI DEJ; Act Administrativ nr. FN-PAD, din 04/03/2022 emis de POP RAMONA CAMELIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEîn rang serial câștigat cu încheierea CF nr. 8038/25.06.2015, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEJ, CIF:4349179, domeniu privat	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
B8	Intabulare, drept de ADMINISTRAREîn rang serial câștigat cu încheierea CF nr. 8038/25.06.2015 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEJ	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

**C. Partea III. SARCINI .**

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



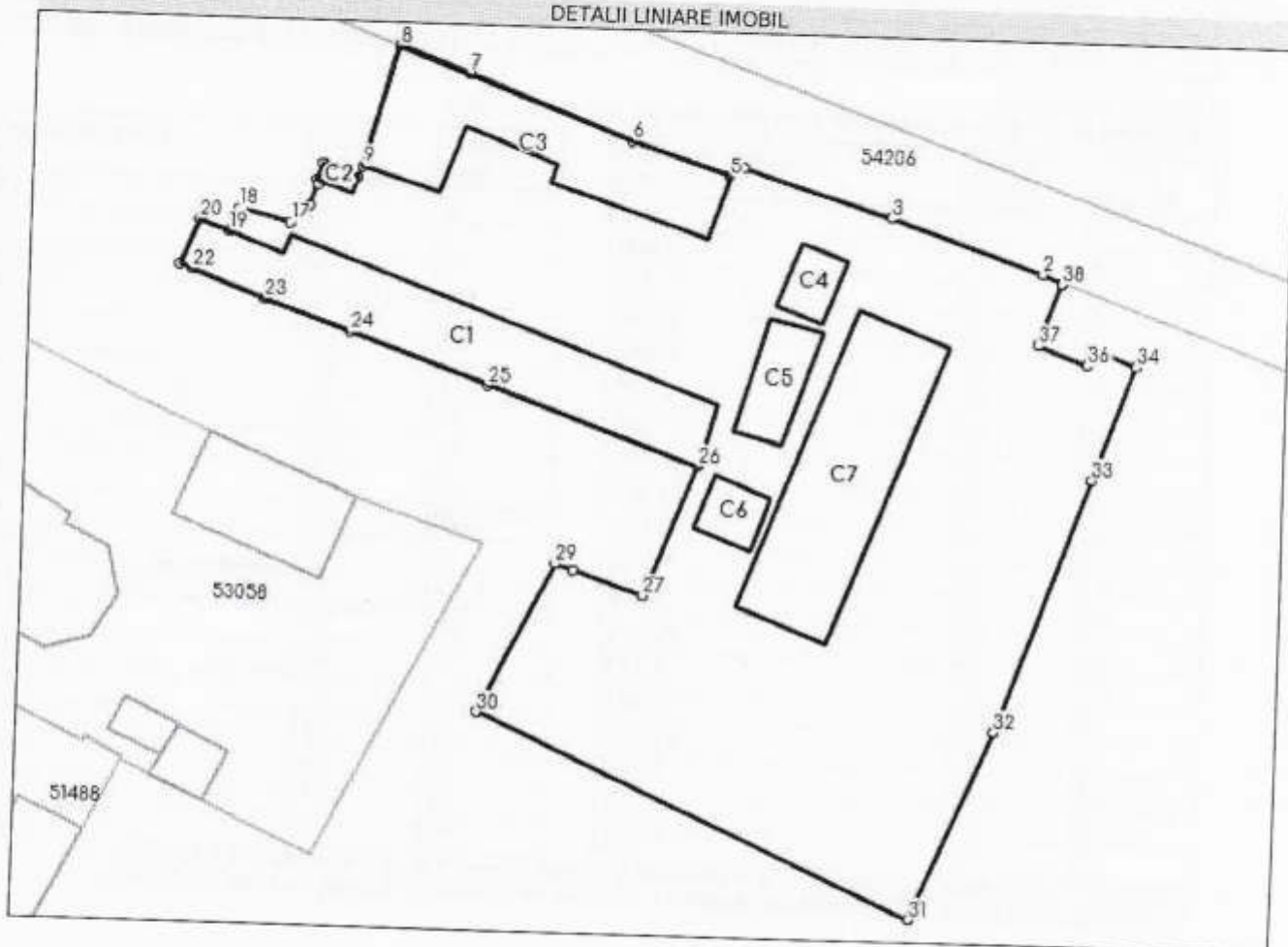


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55802	2.674	Terenul este împrejmuit partial cu limita constructie și gard de beton pe latura vestica; gard de plasa și limita constructie pe latura nordica Ca imobil dominant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomoție asupra imobilului servant cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005. Ca imobil servant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 este grevare cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomoție în favoarea imobilelor dominante cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005 și cu nr.top. 1118/2/1/2 înscris în c.f. 2031

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.674	-		1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3	Ca imobil dominant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 are drept de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomoție asupra imobilului servant cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005. Ca imobil servant imobilul cu nr.top. 1115/2/1/1, 1118/2/1/1, 1119/2, 1119/3 este grevare cu dreptul de servitute de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de locomoție în favoarea imobilelor dominante cu nr.top. 1115/2/1/2, 1118/2/1/3 înscris în cartea funciară nr. 17005 și cu nr. top. 1118/2/1/2 înscris în c.f. 2031



Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55802-C1	construcții anexa	248	Cu acte	S. construita la sol:248 mp; S. construita defasurata:248 mp; Magazie materiale
A1.2	55802-C2	construcții anexa	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; S. construita defasurata:5 mp; WC
A1.3	55802-C3	construcții anexa	188	Cu acte	S. construita la sol:188 mp; S. construita defasurata:188 mp; Magazie materiale
A1.4	55802-C4	construcții anexa	23	Cu acte	S. construita la sol:23 mp; S. construita defasurata:23 mp; Bazin de var
A1.5	55802-C5	construcții anexa	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; S. construita defasurata:44 mp; Bazin de var
A1.6	55802-C6	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; S. construita defasurata:24 mp; Bazin de var
A1.7	55802-C7	construcții anexa	223	Cu acte	S. construita la sol:223 mp; S. construita defasurata:223 mp; Baraca metalica

Lungime Segmente

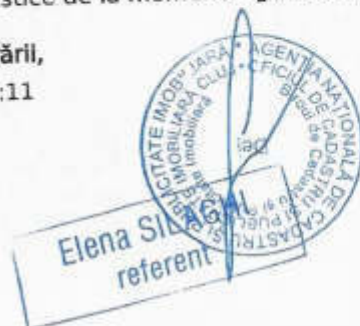
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.78	2	3	13.504
3	4	13.008	4	5	1.43
5	6	8.649	6	7	14.793
7	8	6.288	8	9	10.567
9	10	0.985	10	11	2.93
11	12	0.225	12	13	1.474
13	14	0.229	14	15	0.373
15	16	1.87	16	17	2.179
17	18	4.362	18	19	2.11
19	20	2.663	20	21	4.09
21	22	1.09	22	23	6.521
23	24	7.618	24	25	12.323
25	26	18.915	26	27	11.845
27	28	6.278	28	29	1.561
29	30	14.084	30	31	40.222
31	32	17.426	32	33	22.715
33	34	10.23	34	35	3.852
35	36	1.434	36	37	4.485
37	38	5.475	38	1	0.192

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
 23/08/2022, 11:11



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 5936 / 2022

Întocmit astăzi, **02/11/2022**, privind cererea **19049** din **31/10/2022**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** MUNICIPIUL DEJ

**2. Executant:** Pop Ramona-Camelia

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC PENTRU OBȚINEREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU IMOBILUL SITUAT IN INTRAVILANUL MUN. DEJ, STR.CARPATI, NR. 19, JUD. CLUJ

**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
FN-SCHITA	31.10.2022	înscris sub semnatura privata	POP RAMONA CAMELIA
FN-	31.10.2022	înscris sub semnatura privata	POP RAMONA CAMELIA
239	04.07.2022	act administrativ	PRIMARIA DEJ

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 5936 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Memoriul tehnic;

Plan topografic, scara 1:500;

Calculul analitic al suprafețelor;

Certificatul de urbanism nr. 239/04.07.2022

Dovada achitării tarifelor legale- scutit;

În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 6878 mp, , intravilan, UAT Dej, 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
55802	Avertizare	Receptia 1818731: Imobilul TR-5345-1 se suprapune cu terenul 55802 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1818731: Imobilul TR-5345-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
**MARA MOLNAR**

Mara  
Molnar

Digitally signed  
by Mara Molnar  
Date:  
2022.11.02  
15:55:41 +02'00'





"AMENAJARE PARCARE STR.CARPATI, MUNICIPIUL DEJ, JUD.CLUJ"  
TABEL PROPRIETATE PRIVATA

Nr.crt	UAT	Numele proprietarului	Categoria/Cod constructie	Nr.cad./Nr. Topo.	Nr.CF	Suprafata imobilului din CF (mp)	Suprafata imobilului de expropriat (mp)	Suprafata constructiei de expropriat (mp/ml)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Dej	Municipiul Dej	Cc	1115/2/1/2, 1118/2/1/3	52480	2674	2674		
		SC RO ACTIV SRL	1 Cabina poarta						25
			2 Magazie						76
			3 Magazie						77
			4 Birouri						59
			5 Sopron						102
			6 Sopron						161
			9 Sopron						141
			11 Magazie materiale						87
			12 Sopron						56
		Olah Andrei	7 Gard						36
8 Barbeque							4		
2	Dej	Municipiul Dej	Cc	1118/2/1/2	53890	1530	1530		
		SC AQUASOM SA DEJ SC TERMIA SA	13 Atelier intretinere utilaje						441



3	Dej	Municipiul Dej	Cc	55802	55802	2674	2674	
			14 Baraca metalica					52
			15 Bazin var					23
			16 Bazin var					44
			17 Bazin var					24
			18 Magazie materiale					248
			19 WC					5
			20 Magazie materiale					188
	Olah Andrei	10 Gard					38	

Intocmit: SC ARICAD PROIECT SRL







**HOTĂRÂREA Nr. 128**  
**din data de 11 noiembrie 2022**

**privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici și finanțarea multianuală pentru obiectivul de investiții: "Amenajare parcare Strada Carpați în Municipiul Dej, județul Cluj"**

Consiliul local al Municipiului Dej, întrunit în ședința de îndată din data de 11 noiembrie 2022;

Având în vedere proiectul de hotărâre, prezentat din inițiativa primarului Municipiului Dej și Referatul Nr. 30.910 din data de 7 noiembrie 2022, al Serviciului Tehnic, prin care se supune spre aprobare indicatorii tehnico - economici și finanțarea multianuală pentru obiectivul de investiții: "Amenajare parcare Strada Carpați în Municipiul Dej, județul Cluj", proiect avizat favorabil în ședința de lucru a Comisiei economice din data de 11 noiembrie 2022;

În conformitate cu prevederile art. 4 și art. 44, alin. (1) din Legea Nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (4), lit. a) și d) și art. 139, alin. (3), lit. a) din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; În baza Hotărârii Nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico - economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1. Aprobă** indicatorii tehnico-economici, în conformitate cu documentația tehnico-economică, pentru obiectivul de investiții: „AMENAJARE PARCARE STRADA CARPAȚI ÎN MUNICIPIUL DEJ, JUDEȚUL CLUJ” în valoare de 3.674.152,65 lei conform Deviz general estimativ - Anexa 1 și Plan topografic pentru studiu de fezabilitate - Anexa 2, anexele fiind parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2. Aprobă finanțarea multianuală a obiectivului de investiții: „AMENAJARE PARCARE STRADA CARPAȚI ÎN MUNICIPIUL DEJ, JUDEȚUL CLUJ”** după cum urmează:

- pentru anul 2022: 500.000 lei
- pentru anul 2023: 3.200.00 lei

**Art. 3. Abrogă** Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Dej Nr. 110 din 22 septembrie 2022, începând cu data emiterii prezentei hotărâri.

**Art.4.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Tehnic, Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Dej.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului General al Municipiului Dej:

- Instituției Prefectului Județului Cluj;
- Primarului Municipiului Dej.

**Președinte de ședință,**

**Stan Daniel**



Nr. consilieri în funcție - 19  
Nr. consilieri prezenți - 18  
Nr. voturi pentru - 17  
Nr. voturi împotriva - 1  
Abțineri -

**Contrasemnează,**  
**Secretar General al Municipiului Dej,**  
**Jr. Pop Cristina**



**S.C. ROAD & BRIDGE DESIGN S.R.L.**

Str. Lucafaarul, nr. 2, mun. DEJ tel.0744 663.822  
 C.U.I.22347087, 312/3817/31.08.2007, email: roadbridgedesign@yahoo.com  
 Cont TREZORERIE: RO77 TREZ 2175 069X XX00 1759  
 Cont BANCA TRANSILVANIA: RO06 BTRL 0130 1202 H952 04XX

**3.3 Costuri estimative ale investitei****a) Costuri estimative pentru realizarea obiectivului de investitie**

Intocmit conform Hotararea nr. 907 /2016

**DEVIZUL GENERAL ESTIMATIV**

privind cheltuielile necesare realizarii obiectivului

**Amenajare parcare str. Carpați, municipiul Dej, jud. Cluj**

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (exclusiv TVA)	TVA 19%	Valoare (inclusiv TVA)
		LEI		LEI
1	2	3	5	6
<b>CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului</b>				
1.1.	Obținerea terenului	232,000.00	44,080.00	276,080.00
1.2.	Amenajarea terenului	136,713.13	25,975.50	162,688.63
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului	95,425.00	18,130.75	113,555.75
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00
<b>Total capitolul 1:</b>		<b>464,138.13</b>	<b>88,186.25</b>	<b>552,324.38</b>
<b>CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitie</b>				
2.1.	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor	-	-	-
<b>Total capitolul 2:</b>		-	-	-
<b>CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica</b>				
3.1.	Studii	2,500.00	475.00	2,975.00
	3.1.1. Studii de teren	2,500.00	475.00	2,975.00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
	3.1.3. Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	6,500.00	1,235.00	7,735.00
3.3.	Expertiza tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0.00	0.00	0.00
3.5.	Proiectare	35,000.00	6,650.00	41,650.00
	3.5.1. Temă de proiectare	0.00	0.00	0.00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	10,000.00	1,900.00	11,900.00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	10,000.00	1,900.00	11,900.00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	2,500.00	475.00	2,975.00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	12,500.00	2,375.00	14,875.00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00
3.7.	Consultanta	0.00	0.00	0.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitie	0.00	0.00	0.00
	3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8.	Asistenta tehnica	27,000.00	5,130.00	32,130.00





## S.C. ROAD & BRIDGE DESIGN S.R.L.

Str. Lucafarului, nr. 2, mun. DEJ tel.0744 663.822  
C.U.I.22347087, J12/3817/31.08.2007, email: roadbridgedesign@yahoo.com  
Cont TREZORERIE: RO77 TREZ 2175 069X XX00 1759  
Cont BANCA TRANSILVANIA: RO06 BTRL 0130 1202 H952 04XX

3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	15,000.00	2,850.00	17,850.00
3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	10,500.00	1,995.00	12,495.00
3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	4,500.00	855.00	5,355.00
3.8.2. Dirigenție de șantier	12,000.00	2,280.00	14,280.00
Total capitolul 3:	71,000.00	13,490.00	84,490.00
<b>CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza</b>			
4.1. Construcții și instalații	1,905,686.71	362,080.47	2,267,767.18
4.2. Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	23,375.00	4,441.25	27,816.25
4.3. Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport care necesită montaj	292,950.00	55,660.50	348,610.50
4.4. Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5. Dotări	0.00	0.00	0.00
4.6. Active necorporale	74,750.00	14,202.50	88,952.50
Total capitolul 4:	2,296,761.71	436,384.72	2,733,146.43
<b>CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli</b>			
5.1. Organizare de șantier	15,000.00	2,850.00	17,850.00
5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	10,000.00	1,900.00	11,900.00
5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	5,000.00	950.00	5,950.00
5.2. Comisioane, taxe, cote legale, costuri de finanțare	13,027.20	0.00	13,027.20
5.2.1. Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	10,856.00	0.00	10,856.00
5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	2,171.20	0.00	2,171.20
5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0.00	0.00	0.00
5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0.00	0.00	0.00
5.3. Cheltuieli diverse și neprevăzute (10% x (1.2+2+3+4))	229,676.17	43,638.47	273,314.64
5.4. Cheltuieli pentru informare și publicitate	0.00	0.00	0.00
Total capitolul 5:	257,703.37	46,488.47	304,191.84
<b>CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste</b>			
6.1. Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-
6.2. Probe tehnologice și teste	-	-	-
Total capitolul 6:	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3,089,603.21</b>	<b>584,549.44</b>	<b>3,674,152.65</b>
Din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	2,171,199.84	412,527.97	2,583,727.81

PROIECTANT  
SC ROAD&BRIDGE DESIGN SRL

ing. SABAU AURIAN



BENEFICIAR / INVESTITOR  
MUNICIPIUL DEJ

ing. MORAR COSTAN







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dej

Adresa BCPI: Loc. Dej, Str Mioriței, Nr. 2, Jud. Cluj



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 5936 / 2022

Întocmit astăzi, **02/11/2022**, privind cererea **19049** din **31/10/2022**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL DEJ
2. **Executant:** Pop Ramona-Camelia
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC PENTRU OBTINEREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU IMOBILUL SITUAT IN INTRAVILANUL MUN. DEJ, STR.CARPATI, NR. 19, JUD. CLUJ
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
FN-SCHITA	31.10.2022	inscris sub semnatura privata	POP RAMONA CAMELIA
FN-	31.10.2022	inscris sub semnatura privata	POP RAMONA CAMELIA
239	04.07.2022	act administrativ	PRIMARIA DEJ

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 5936 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* Memoriul tehnic;
  - Plan topografic, scara 1:500;
  - Calculul analitic al suprafețelor;
  - Certificatul de urbanism nr. 239/04.07.2022
  - Dovada achitării tarifelor legale- scutit;
  - În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 6878 mp, , intravilan, UAT Dej, 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
55802	Avertizare	Receptia 1818731: Imobilul TR-5345-1 se suprapune cu terenul 55802 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1818731: Imobilul TR-5345-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
MARA MOLNAR

Mara  
Molnar

Digitally signed  
by Mara Molnar  
Date:  
2022.11.02  
15:53:41 +02'00'





## FOTOGRAFII

### Acces





**Teren construit – CF 52480**



**Cabina poarta – 1**



**Magazie – 2**



**Magazie – 3**





**Birouri – 4**



**Sopron – 5**







Sopron – 6







Sopron – 9



Magazie material – 11







Sopron – 12







Gard – 7





**Barbeque – 8**



**Teren construit – CF 53890**







**Atelier întreținere utilaje – 13**







**Teren construit – CF 55802**







**Baracă metalică – 14**







**Bazin de var – 15**





**Bazin de var – 16**



**Bazin de var – 17**





**Magazie materiale – 18**



**WC – 19**







**Magazie materiale – 20**





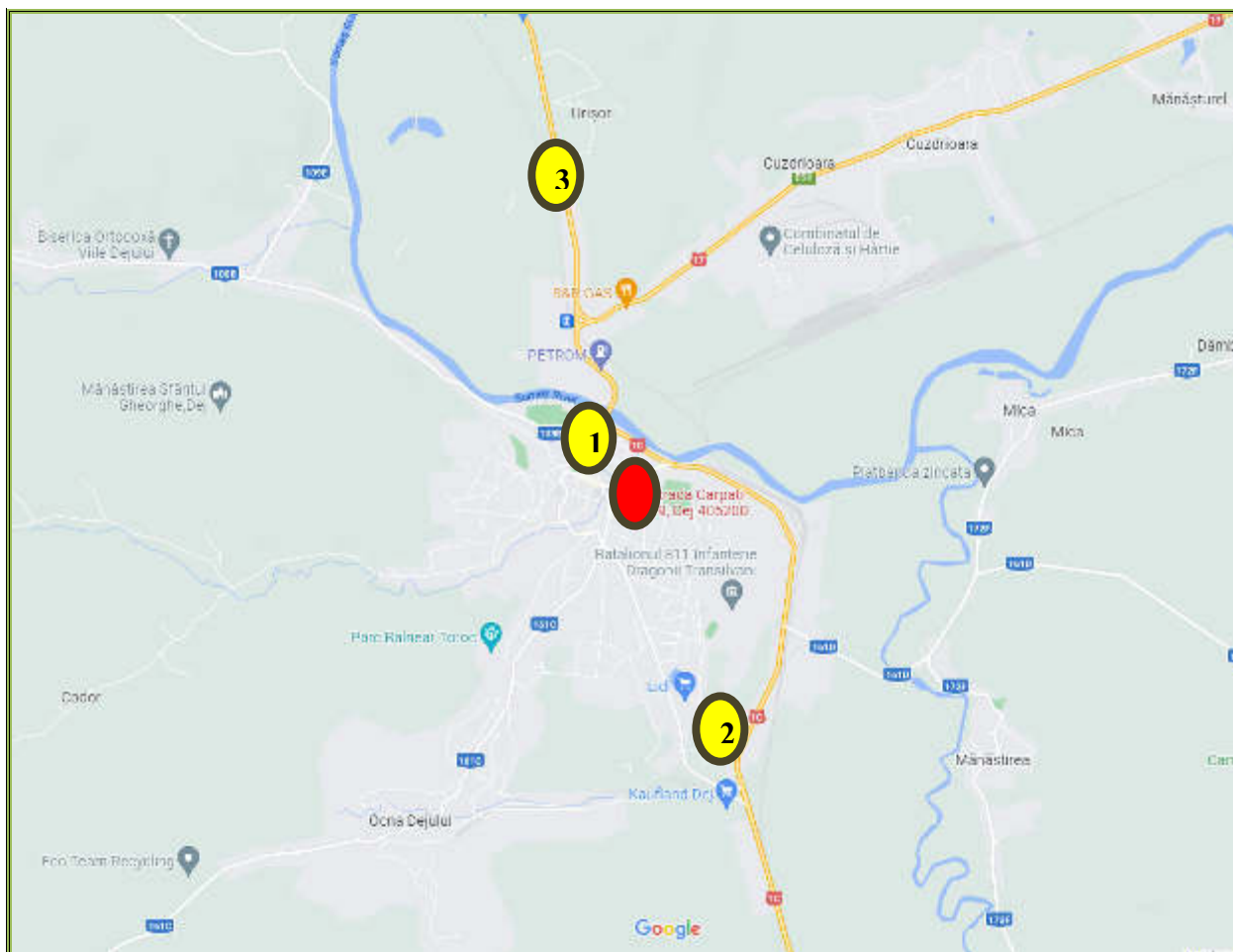


Gard – 10



## DISPUNERE

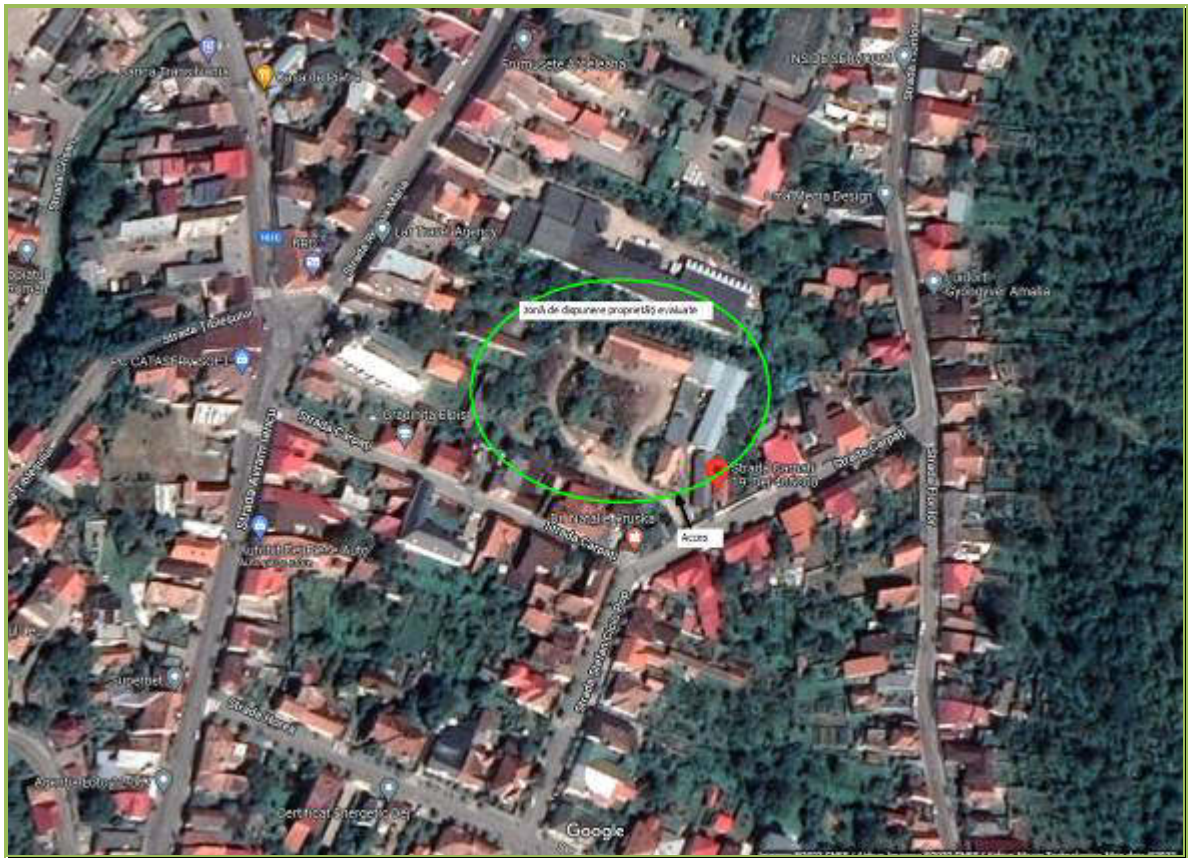
Disponerea comparabilelor – teren oferit spre vânzare:



### LEGENDĂ:

	- <i>Disponerea proprietății imobiliare supuse evaluării</i>
1	- <i>Disponere comparabila nr. 1 Teren</i>
2	- <i>Disponere comparabila nr. 2 Teren</i>
3	- <i>Disponere comparabila nr. 3 Teren</i>





## DATE DE PIAȚĂ

### Cursul valutar BNR comunicat în 18 noiembrie 2022

1 EURO = 4.9418 Lei ↑ +0.0151 Lei  
1 USD = 4.7618 Lei ↓ -0.0022 Lei  
1 EURO = 1.0378 USD ↑ +0.0036 USD

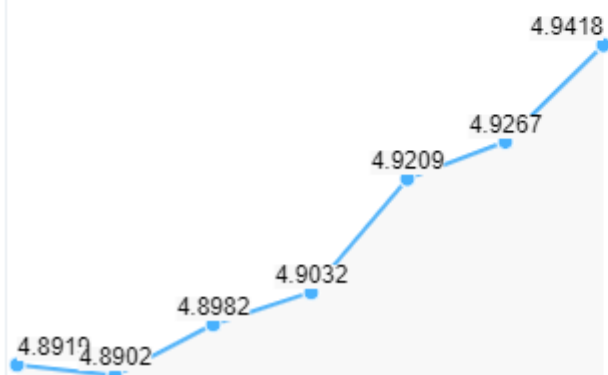
cursbnr.ro

### Indicele ROBOR stabilit în 18 noiembrie 2022 (istoric si grafic ROBOR)

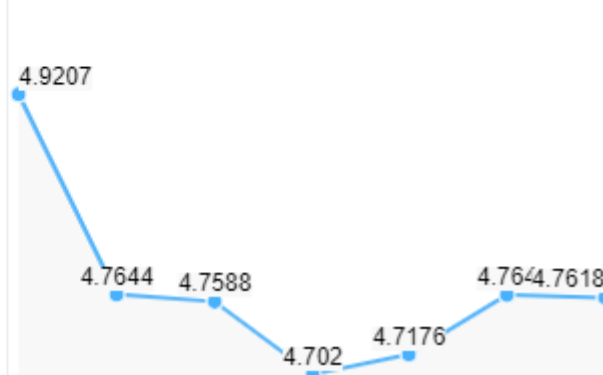
3M (3 luni): 7.94% → 0  
6M (6 luni): 8.11% ↓ -0.02  
12M (12 luni): 8.3% ↓ -0.01

cursbnr.ro

#### EVOLUȚIA CURS EURO



#### EVOLUȚIA CURS DOLAR



DESCRIERE	Localizare	Suprafata (mp)	Front, forma, raport dimensiuni	Topografia (planeitate)	Acces șosea	Utilități disponibile	Tipul terenului	Cea mai bună utilizare	Regim înălțime, documentație existentă	Preț ofertare (eur/mp)
Comparabila 1 teren	Dej, str. Mircea cel Bătrân, dispunere similară	853,00	aproximativ 19,53 m, raport 1:2,2	plan	stradă asfaltată	apă, electricitate, gaz, canalizare	Intravilan	Administrativ/Industrială	similar	59 €
Comparabila 2 teren	Dej, periferie zona OMV, dispunere mai dezavantajoasă	6.412,00	aproximativ 57 m, raport 1:2,0	plan	stradă asfaltată	apă, electricitate, gaz, canalizare	Intravilan	Administrativ/Industrială	similar	60 €
Comparabila 3 teren	Dej, periferie zona Baia Mare/Urișor, dispunere mai dezavantajoasă	2.075,00	aproximativ 40 m, raport 1:1,3	plan	stradă asfaltată	apă, electricitate, gaz, canalizare	Intravilan	Administrativ/Industrială	similar	50 €



Teren de Vanzare > Cluj > Dej (comuna) > Dej > Vand teren pentru constructii, zona centrala, Dej, jud. Cluj

**Vand teren pentru constructie, zona centrala, Dej, jud. Cluj**

Cluj (judet), Dej, Cluj (judet), Dej, Cluj (judet)

**50 000 €**  
59 €/m<sup>2</sup>

Rata de la 1.055 LE

Rata estimata: 1.087 RON /luna	Avans: 37.125 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Foloseste calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

**Prezentare generala**

Suprafata	853 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">cere informatii</a>
Inclinatie	<a href="#">cere informatii</a>	Siguranta	<a href="#">cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	agentie

**Descriere anunt**

Va oferim spre vanzare un teren intravilan pentru constructie situat in cartierul 1 Mai, ZONA CENTRALA. Suprafata terenului este de 853 mp. Terenul dispune de toate utilitatile in proximitatea sa precum: apa, gaz, curent, canalizare.

Va sugeram acest teren datorita pozitiei sale!

Agencia Imobiliara Mobitex Dej  
str. George Cosbuc nr. 21  
tel. 0744639370

[Mai putin](#)

**Vasile Cimpean**  
Agentie  
0744 639 370

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si es dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratia acestor date este S.C. QUI Online Services S.R.L. [Istoriatalnati mult](#)

Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

Saveaza la Favorite

Raporteaza

**KIWI FINANCE™**  
Expert de ajutari credite

Vrei acces la peste 100 de credite (pretuare intr-un minut) la un singur loc?

AM NOIWE SA IMPRUMUT **208250** LE

VOI RETIUNA IMPRUMUTUL IN **360** Luni

1055.17 LE  
Rata lunara

APLICA ACUM

**Credit ipotecar, caut proprietar!**

Aplica acum

sursa.ro - www.kiwi.ro

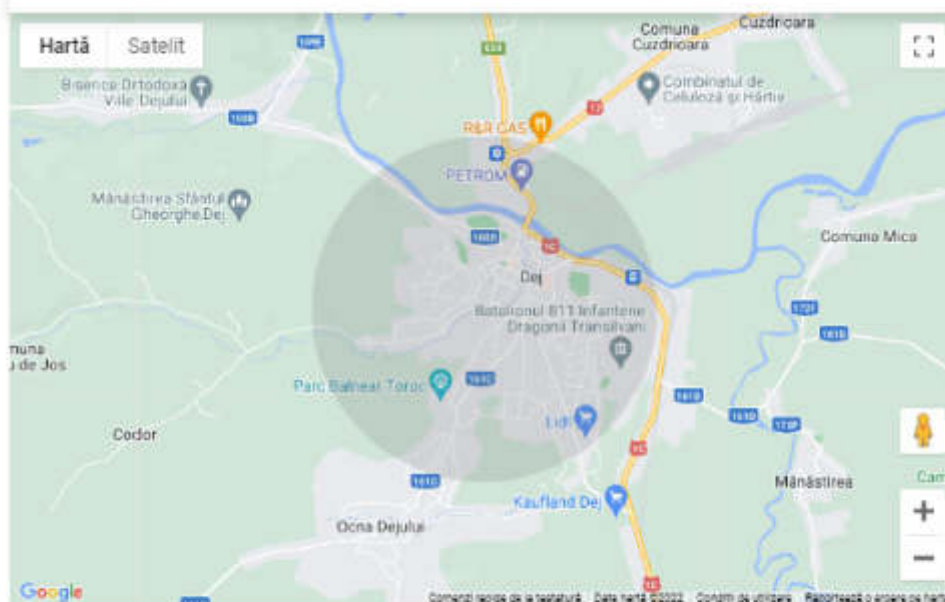


### Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Sigurenta	fara informatii
Imprejurimi	zone comerciale, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

### Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



### Raport de preț

Terenuri, Dej

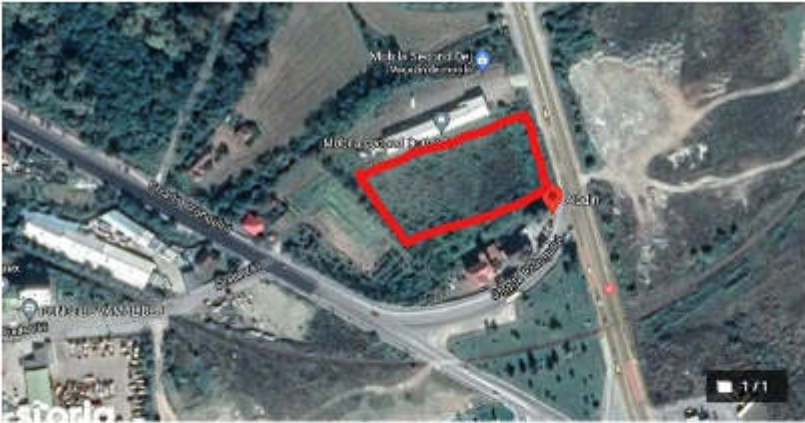
<b>50.000 EUR</b> Preț/ul mediu: 315.553 EUR 🏠 ↗️ 84%	<b>58,62 EUR/m<sup>2</sup></b> Preț mediu pentru mp: 27.5807 EUR/mp <sup>2</sup> 🏠 ↗️ 115%
---	--

### Comparabila 1 teren

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-pentru-constructie-zona-centrala-dej-jud-cluj-IDn965>

[← Inapoi la lista](#) Teren de Vanzare > Cluj > Dej (comunale) > Dej > De vanzare teren intravilan 6412 mp, zona Omv

Vasile Cimpean  
Agentie  
0744 639 370



Numero tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Mulțumesc!

120 / 2000

Administrația societății Mobitex S.C. OJX Online Services S.R.L. | Scopul este mult!

Vreau sa primesc oferta scrisa

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporteaza

**De vanzare teren intravilan 6412 mp, zona Omv**

Cluj (judet), Dej, Cluj (judet), Dej, Cluj (judet)

Vrei un credit ipotecar?

384 720 €

60 €/m²

Rata estimata:  
8.366 RON /luna

Avanz:  
285.855 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

**Prezentare generala**

Suprafata	<b>6.412 m²</b>	Tip teren	<a href="#">cere informatii</a>
Inclinatie	<a href="#">cere informatii</a>	Siguranta	<a href="#">cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>

**Descriere anunt**

Agentia Imobiliara Mobitex are placerea sa va propuna spre vanzare un teren generos situat in Dej, zona OMV.

Terenul are o suprafata de 6412 mp cu front stradal de 57 m si dispune de toate utilitatile. Terenul este plin si drept fara a necesita lucrari majore in ceea ce priveste configuratia. Proprietatea este pozitionata intr-o zona foarte buna, fiind ideala pentru investitie.

Daca aceasta oferta prezinta interes pentru dumneavoastra nu ezitati sa ne contactati!  
Va stam cu drag la dispozitie,  
Agentia Imobiliara Mobitex Dej  
str. George Cosbuc nr. 21  
tel. 0744639370

KIWI FINANCE™

Darti de gasiti cele

---

Vrei acces la peste 150 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM RACHETA LA MERGUTUL **1602359** Lei

VOI RAHUNA IMPRUMUTUL DE **360** Lei

8118.92 Lei

Rata lunara

APLICA ACUM

Credit ipotecar caut proprietar!

Aplică acum!

storia.ro • KIWI FINANCE

Mai puțin <

### Particularitati

Infrastructura **electricitate, canalizare, apa curenta**

Comoditati **conducta de gaze naturale**

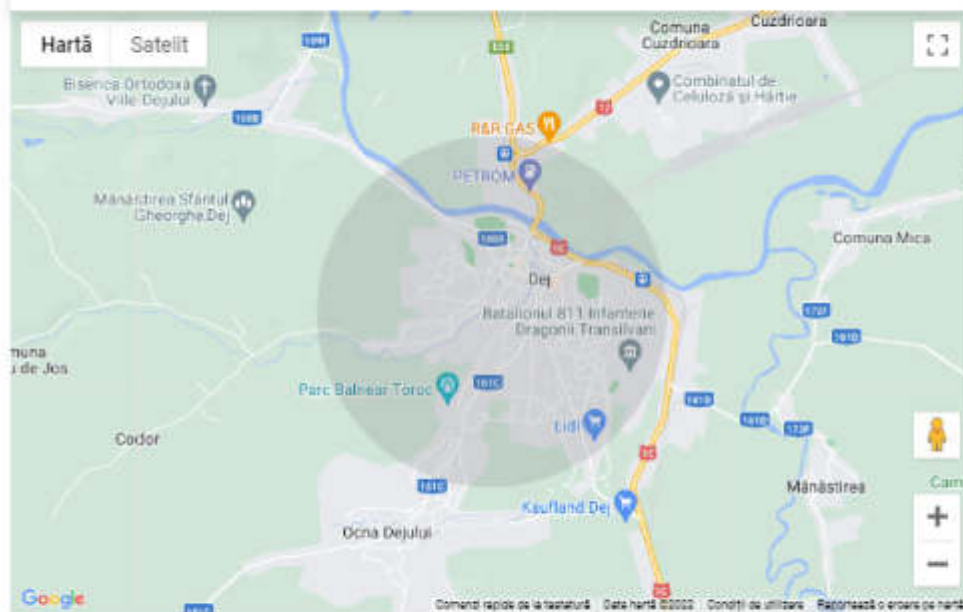
Caracteristici **apa curenta**

Siguranta fara informatii

Imprejurimi fara informatii

### Harta

Vanzatorul nu a specificat adrese exacte, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



### Raport de preț

Terenuri, Dej

**384.720 EUR**

Prețul mediu: 315.553 EUR



**60 EUR/m<sup>2</sup>**

Preț mediu pentru nr. 27.5007 EUR/m<sup>2</sup>



Comparabila 2 teren

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-6412-mp-zona-omv-IDnxxm>

PRIVAT ⓘ

Timea  
Pe OLX din octombrie 2016  
Activ astăzi la 16:33

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Vezi multe anunțuri de la acest vânzător >

LOCAUZARE

Urșor, Cluj

DESPRE NOI

Postat 14 noiembrie 2022

## Teren cu Autorizatia de Constructie spalatorie auto self service

# 103 750 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 2.075 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Teren intravilan cu autorizatie de constructie pentru spalatorie auto self service cu 8 boxe, situat in Dej, str. Baia Mare, nr 27C


Terenul are o suprafata de 2075mp cu front stradal de 40 m si dispune de toate utilitatile. Terenul este plan si drept fara a necesita lucrari majore. Proprietatea este pozitionata intr-o zona foarte buna, fiind ideala pentru investitie. Pret 50Euro/mp

Vizualizări: 110 Raportează ID: 223769332

Comparabila 3 teren

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-cu-autorizatia-de-constructie-spalatorie-auto-self-service-Idf8UCM.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-cu-autorizatia-de-constructie-spalatorie-auto-self-service-Idf8UCM.html?reason=extended_search_extended_distance)

### Alte date de piață:




1200 mp

400 m

„ Dragos Marius seria RO-CJ-F, n



**PRIVAT**

 **adela**  
Pe OLX din ianuarie 2014  
Activ azi la 14:13

[Suna vanzatorul](#) [Trimitte mesaj](#)


[Mai multe anunturi ale acestui vanzator >](#)

**LOCALIZARE**

 Dej, Cluj 

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**



Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca număr, la baza privind drepturile consumatorilor nu

Postat 17 noiembrie 2022 

## Vând teren Dealul Florilor

# 37 €

Prețul e negociabil

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1 200 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vând teren intravilan 1200 m2, situat pe Dealul Florilor, la intersecția străzilor Bucovina cu Dacia. Zona este în plină dezvoltare, în PUZ fiind zona rezidențială.  
Prețul este de 37 euro/mp.  
Pentru mai multe informații, vă stau la dispoziție telefonic. [Nu răspund la mesaje.]

Vizualizări: 1281 [Raportează](#) ID: 236349977





VANZATOR



Nicoleta

Pe OLX din noiembrie 2014

Activ ieri la 19:07

Sune vanzatorul

Trimite mesaj

Meri multe anunțuri sic ecosta vânzător >

LOCALIZARE

Dej,  
Cluj



Postat 03 noiembrie 2022



## Vând teren cu cea mai frumoasă panoramă a orașului Dej

**45 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 100 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vând teren intravilan pe str. Constantin Brâncoveanu, în Dej.

Toate utilitățile sunt trase la colțul terenului, suprafața este de 2100 mp iar panorama este unică. Aerul curat iar zona liniștită.

Vizualizări: 274

[Raportează](#)

ID: 245858259



Postat 05 noiembrie 2022

## Teren de vânzare

# 55 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 2.000 m²

PRIVAT

Steiu Doracint  
Pe OLX din noiembrie 2013  
Activ pe 05 noiembrie 2022

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

### DESCRIERE

Vând teren intravilan, în Dej cu 2 cai de acces din Str. Dealul Florilor și Str. Rozekoi, Aleea Tomis. Poziție extraordinară pentru construcție casa, panorama deosebită asupra orașului, având în apropiere toate utilitățile.

Vizualizări: 696 Raportează ID: 23518805

### LOCALIZARE

Dej, Cluj



### Teren pt casa, Dej str Teilor

Cluj (judet), Dej, Cluj (judet), Dej, Cluj (judet)

83 000 €

99 €/m²

Rata estimată:  
1.805 RON /luna

Avans:  
61.628 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de  
credite

Marius  
Agentie  
0745 332 126

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000






Administratorul acestor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. | [Stiati mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

## Prezentare generala

 Suprafata	<b>837 m<sup>2</sup></b>	 Tip teren	<a href="#">Cere informatii</a>
 Inclinatie	<a href="#">Cere informatii</a>	 Securitate	<a href="#">Cere informatii</a>
 Vizionare la distanta	<a href="#">Cere informatii</a>	 Tip vanzator	<b>agentie</b>

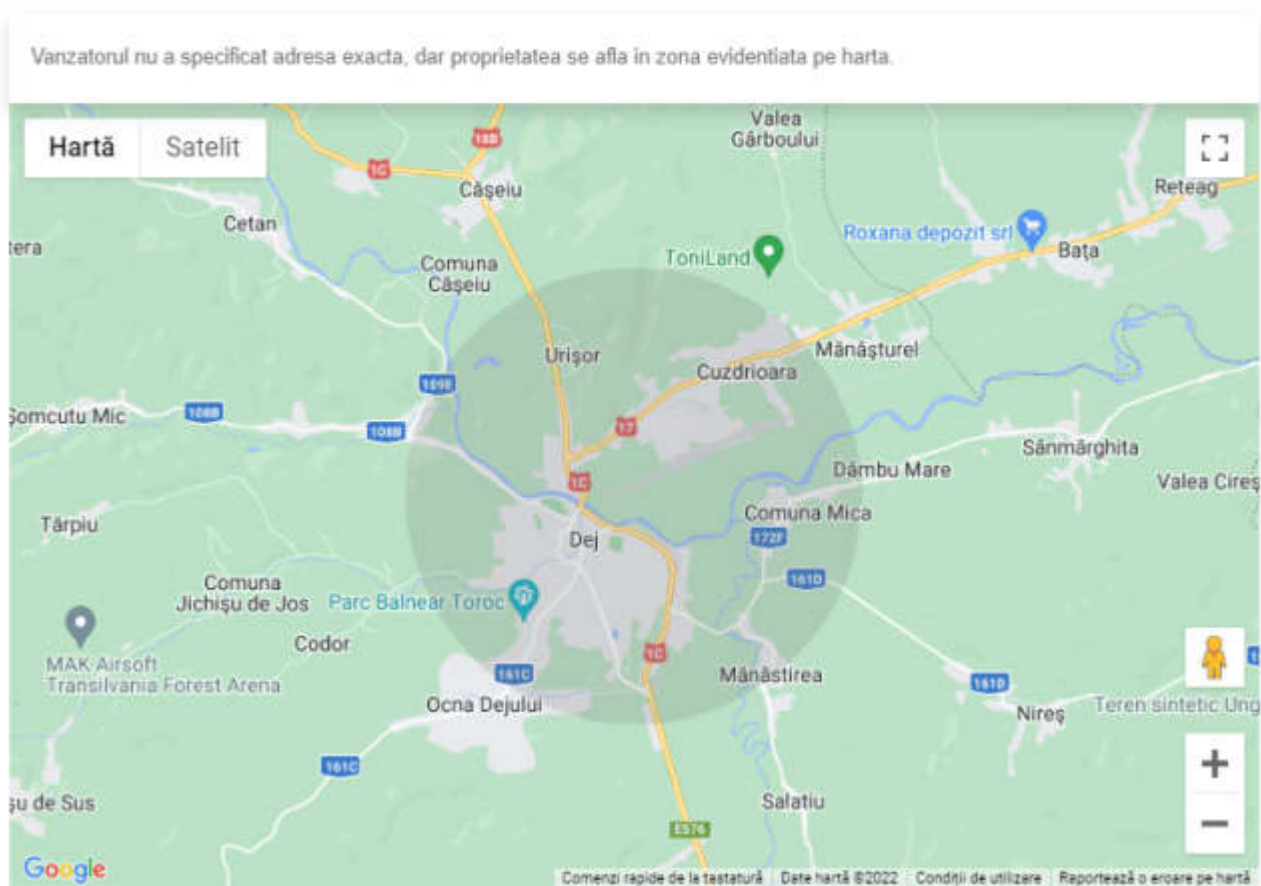
## Descriere

Persoana fizica, vând teren 837 m2, pt construcție casa sau duplex, in Dej, pe str Teilor.

## Particularitati

Infrastructura	fara informatii
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Securitate	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii

## Harta





Impact Homes Imobiliare  
Agentia  
0751 286 138

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. (Storia)trai null

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

### TEREN pentru Bloc-de vanzare- strada Nichita Stanescu

Cluj (judet), Dej, Cluj (judet), Dej, Cluj (judet)

62 000 €

69 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
1.348 RON /luna

Avans:  
46.035 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de  
credite

### Prezentare generala

Suprafata	900 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	slab (10° to 20°)	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

### Descriere

Teren intravilan de vanzare situat pe strada Nichita Stanescu, Dealul Sfantu Petru, Dej inconjurat de spatii verzi, in apropierea altei cladiri noi cu regim de inaltime S+D+P+2E+2ER si cu toate utilitatile in zona.

Conform planului de amplasament al terenului pe suprafata acestuia se poate construi o cladire de locuinte colective S+D+P+2E+2ER, amenajari exterioare, imprejmuire si sistematizare teren.

Suprafata terenului este de 735mp la care i se mai adauga 165mp de drum privat plus parte din drumul de servitute privat.

Pentru mai multe detalii, dar si pentru eventuala intalnire cu proprietarul contactati numarul afisat!!!

[Mai puțin](#) ^



## Particularitati

Infrastructura **electricitate, canalizare, apa curenta**

Comoditati **conducta de gaze naturale**

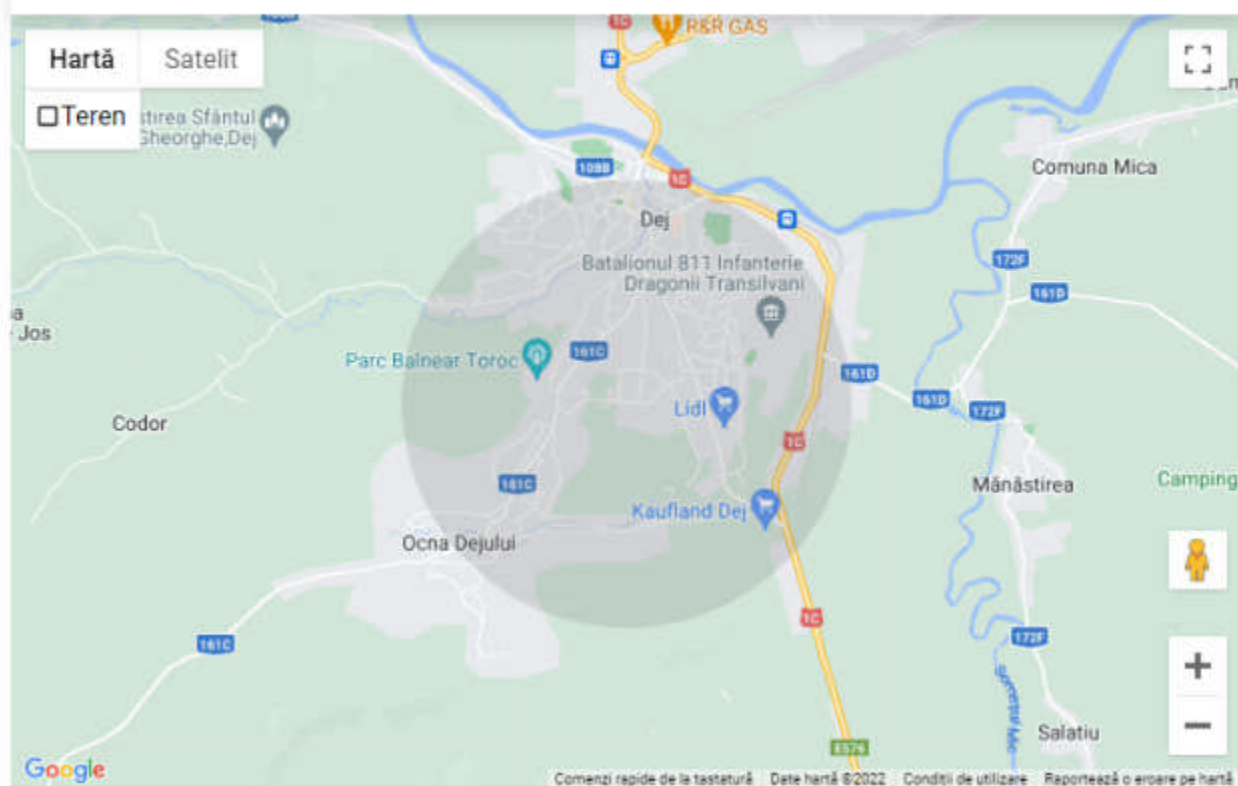
Caracteristici **apa curenta**

Securitate fara informatii

Imprejurimi **zone verzi**

## Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Cluj > Dej (comuna) > Dej > Teren intravilan 9.060mp+casa 96mp cu 2 camere,2 holuri,beci,garaj



**Teren intravilan 9.060mp+casa 96mp cu 2 camere,2 holuri,beci,garaj**

Cluj (judet), Dej, Cluj (judet), Dej, Cluj (judet)

**378 000 €**

39 €/m²

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:  
8.220 RON /luna

Avanz:  
280.665 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de  
credite

**Prezentare generala**

Suprafata	9.600 m²	Tip teren	cei informatii
Inclinatie	cei informatii	Siguranta	cei informatii
Vizionare la distanta	cei informatii	Tip vanzator	agentie

**Descriere anunt**

-Vand teren intravilan 9.060mp+casa de 96mp cu 2 camere,2 holuri,terasa,beci si garaj, apa,gaz,curent,canalizare.

-Terenul are front la sosea(str.Bistritei) de 70,10m, lungime 127,91m respectiv partea de sus de 77,30m.

-Terenul dispune de 2 intrari din soseaua principala(str.Bistritei) 1 cu poarta de 9m si calanta de 6m.

-Plus o intrare la casa care este de pe drumul latera care este pe toata lungimea terenului.

-Terenul este ingradit cu stilpi din teava galvanizata cu plasa de 1.80m,pietruit cu refuz in proportie de 50%.

Imobilul este liber de sarcini cu toate actele necesare pt.vanzare!

Mai putin <

emamar80  
Agentie  
0753 875 725

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

130 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. DUX Online Services S.R.L. (storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

**KIWI K FINANCE™**  
Expert de gata in credit

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **1574370** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360** luni

**7977.10** Lei  
Rata lunara

APLICA ACUM

**Găsești casa și banii într-un singur loc.**  
Vreau credit!

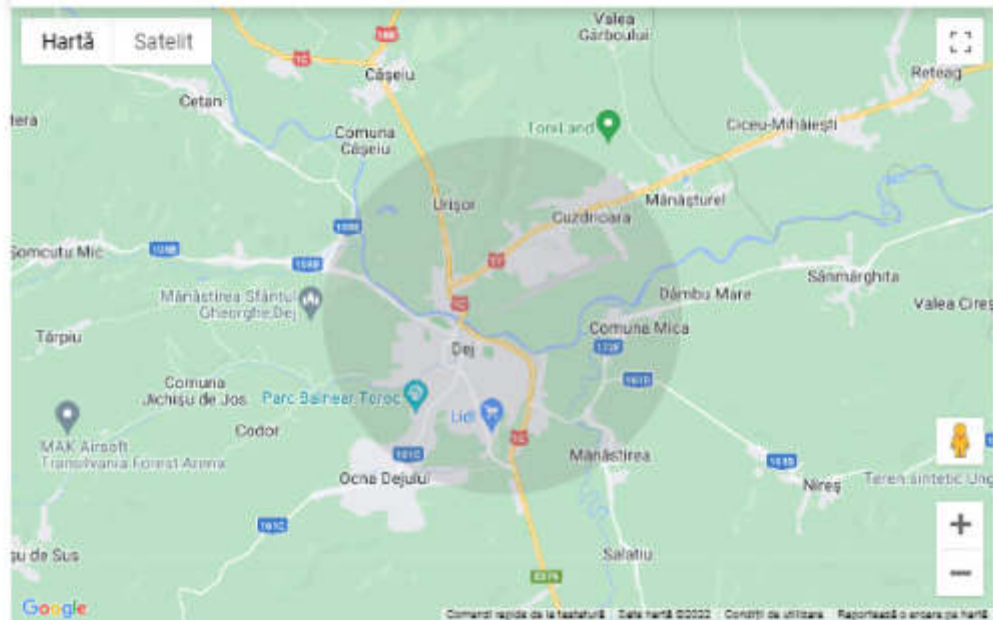
storia.ro KIWI K FINANCE™

### Particularitati

Infrastructura	fara informatii
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii

### Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

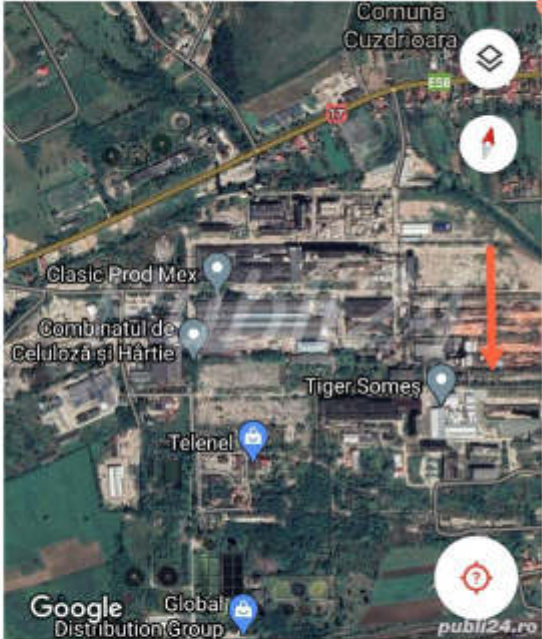


### Raport de preț

Terenuri, Dej

Platforma industrială betonată și împrejmuită  
Cluj, Dej [Vezi pe harta](#)

**106 200 EUR negociabil**  
Vizitat din 10-09-2022 12:39:07



Salvează anunțul de mai târziu

1 / 1

**Descriere**

Societate comercială oferă spre vânzare sau închiriere platformă betonată în suprafața de 3450 mp, situată pe platformă industrială Nord, Dej, între fabrica Tiger Somes și Compania Energetică AD.  
Platforma este împrejmuită lateral cu zăbreli din beton și are înălțimea de 2 metri.  
Preț vânzare 90 euro/ metrul pătrat, negociabil.

[07300100100 Anunță telefon](tel:07300100100)

**0724520813**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fără fișiere](#)

• Vizualizări: 221

• Raportează

**IOAN**  
Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)


Distribuie anunțul pe

[f](#) [whatsapp](#) [print](#)



**Teren de vanzare**

Cluj, Dej Vizua pe terasă



**142 000 EUR**

Mesaj dat 07/04/2022 10:58:38

Coborâra strazii pe tot terasii

0770109546

Fără, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Actiune în 7

Contactează vânzătorul

Fa cîștig

Vizualizare 360°

Raportare

**Specificatii**


Suprafata terenului	5184,0 m <sup>2</sup>	Amenajare strazi	Activitate iluminat strad...
		+	
Utilitati generale	Apa Caldă/Apa CĂLZĂ	Alte caracteristici	Acree auto / A asseca, D
	+	+	

**Descriere**

Vand teren intravilan in loc. Dej, jud. Cluj, cu o suprafata de 5184 m2, la 50-100 m de intersectia strazii Mihail Viteazul cu str. Nichita Stănescu. Toate utilitatile sunt la poarta. Terenul este la aproximativ 300 m de parcul balnear Toroc.

Vezi detalii pe [www.immob.ro](http://www.immob.ro)

Distribuie anunțul pe



Vand teren in dej **50 000 EUR**

Cluj, Cluj Vizualizări: 11 (09-2022) 11:30:46

Descriere

Vand teren intravilan pe strada Tudor Arghezi in suprafata de 1000mp si front la strada de 22 m.

Vezi detalii pe [www.zillow.ro](http://www.zillow.ro)

[0730030030](tel:0730030030) Arata telefon

**0747947679**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fișier ?](#)


[Confidează vânzătorului](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-dej/f079g9fg9g707f19142ih51695860139.html>

Teren intravilan, dej, jud cluj **500 000 EUR**

Cluj, Dej Vizualizări: 12 (09-2022) 08:39:00

[Salveaza anuntul pe mai tarziu](#)



[Salveaza anuntul pe mai tarziu](#)

[Confidează vânzătorului](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizări: 429

[Raporteaza](#)

**Specificatii**

Suprafata terenului	20000,0 m <sup>2</sup>	Numar fronturi	2
---------------------	------------------------	----------------	---

**Descriere**

Persoana fizica vand teren intravilan situat in Dej, str IL Caragiale (Molatau)

Suprafata: aprox 2ha. Gradina imprejurita cu vedere asupra orasului si cu mic izvor. Utilitat la strada.

Prec: 500.000 euro

Tel:

**0747074773**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fișier ?](#)

[Confidează vânzătorului](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizări: 429

[Raporteaza](#)

**Cristea**

Vezi toate anunturile

[Urmareste](#)

Distribuie anuntul pe

[f](#) [whatsapp](#) [email](#)

← Înapoi la listă Teren de Vânzare > Cluj > Dej (comuna) > Dej > Strada Dumbrava Rosie > Teren Zona Industrială Dej | Zona Cooperativa de Consum | RADP



**Teren Zona Industrială Dej | Zona Cooperativa de Consum | RADP**

**370 750 €**

cluj/dej/dej/strada-dumbrava-rosie-cluj (judet), Strada Dumbrava Rosie, Cluj (judet), Dej, Cluj (judet), Dej

25 €/m<sup>2</sup>

Rata de la 7824 LEI

Rate estimate:  
8.062 RON /luna

Avans:  
275.282 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

**Vizionare la distanta**

Vizionare la distanta

**Prezentare generala**

Suprafata	14.830 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranță	ceru informatii
Vizionare la distanta	da	Tip vanzator	agentie

**Descriere anunt**

Ideal Capital oferă spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan în zona industrială a municipiului Dej, care se pretează ca investiție, cu front de 30 ml.

Proprietatea este situată în zona străzii Sărate de Jos, în imediata vecinătate a Cooperativei de Consum, chiar lângă Regia Autonomă a Domeniului Public (RADP). Accesul se realizează de pe stradă asfaltată.

Terenul beneficiază de utilități (curent și gaz). Conform PUG, terenul are destinația de zonă de unități industriale.

Prețul de vânzare este de 25 euro / mp.

Pentru mai multe detalii, nu ezitați să ne contactați!

**Alexandru Pop**  
Agentie  
0750 474 454

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestui site este S.C. OLIX Online Services S.R.L. (Starla.ro) [mai multe](#)

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Selveaza la Favorite

**Raportoaza**

**KIWI FINANCE™**  
Expert de apar in credit

Vrei acces la peste 100 de credite sponsorizate într-un singur loc?

AMA NEVOIE SA IMPRUMUT **1544174** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360** luni

**7824.10** Lei  
Rata lunara

**APLICA ACUM**

**Găsești casa și banii într-un singur loc.**

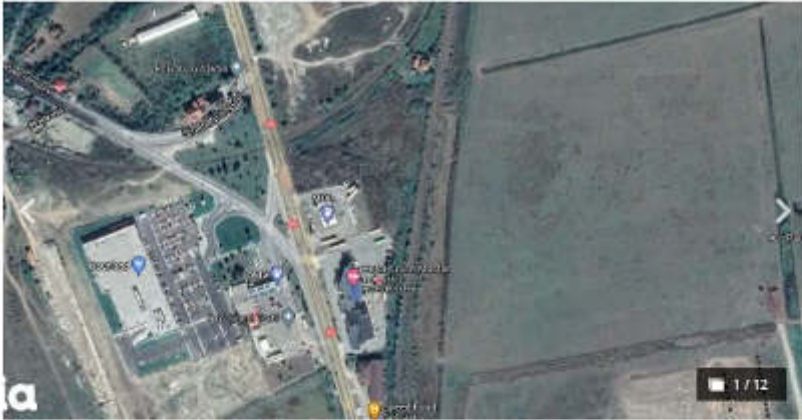
Vreau credit!

storia.ro • KIWI FINANCE™

Agentie imobiliara



← [Înapoi la listă](#) Teren de Vanzare > Cluj > Dej (comuna) > Dej > Strada 1 Mai > 0% Comision Teren industrial 94000 mp in Dej, zona OMV



**Sebastian Ficior**  
Agentie  
0786 173 350

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

100 / 2000

Administratiaul acestor date este S.C. OXX Online Services S.R.L. [Istoria modificarilor](#)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

**0% Comision Teren industrial 94000 mp in Dej, zona OMV** **1 995 000 €**  
21 €/m<sup>2</sup>  
Rate de la 42101 LEI

cluj/dej/dej/strada-1-mai Cluj (judet), Strada 1 Mai, Cluj (judet), Dej, Cluj (judet), Dej

Rata estimata: 43.383 RON / luna    Avans: 1.481.288 RON (15%)    Perioada imprumutului: 30 ani    [Foloseste calculatorul de credita](#)

### Prezentare generala

Suprafata	94.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	<a href="#">cere informatii</a>	Siguranta	<a href="#">cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	agentie

### Descriere anunt

0% Comision la cumparare!!!

Habitas vă propune un teren industrial intravilan ideal pentru investiti la intrarea in localitatea Dej, peste drum de OMV.

Terenul este compus din 3 parcele, toate insumand o suprafata totala de 94000 mp. Se poate achizitiona si pe parcele.

Este ideal pentru constructie de hale industriale avand utilitatile aproape si acces la strada cu front de 190 metri linari.

Drumul județean este foarte aproape de teren iar esfelul este pana la parcele.

Toate actele sunt la zi fara sarcini. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati.

**KIWI FINANCE™**  
Depart de creditare

Vreau sa le pot da 100 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AMANSA SI IMPRUMUT **8209175** Lei

VOL RETORNA IMPRUMUTUL IN **360** luni

**42101.37** Lei  
Rata lunara

[APLICA ACUM](#)


**Găsești casa și banii într-un singur loc.**

Vreau credit!

[sitoria.ro](#) KIWI FINANCE™



Teren intravilan pentru investitii in zona industriala dej **1 850 000 EUR negociabil**  
Cluj, Dej, Est [Vedea pe harta](#) Vizualizat din 12.06.2022 06:07:59



**Specificatii**

Suprafata terenului	80000,0 m <sup>2</sup>	Amenajare strazi	Asthirare
Alte caracteristici	Acqua si zap		

**Descriere**

Persoana fizica vand teren de 7,9 hectare intravilan, pentru investitii, in zona industriala Dej, zona Dumbrava Roșie - Săratele de Jos, în apropierea șoselei naționale. Utilizat în scop agricol.

Piață: 23,9 Euro/mp

Pentru suprafață mai mare, este posibil să se cupleze cu terenuri învecinate ale altor proprietari.

Tel:

[07300 300 300 Anunța telefon](tel:07300300300)

**0747074773**

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga teier ?

Compartoază anunțul

Fa o ofertă

Vizualizari: 384

Raportaza


**Cristea**  
Vezi toate anunțurile  
[Trimitește](#)

Distribuie anunțul pe

[f](#) [whatsapp](#) [email](#)

### Comparabilă utilizată în vederea estimării deprecierei funcțional / economice:

[← Înapoi la listă](#) Depozit / Haia de vanzare > Cluj > Dej (comuna) > Dej > SPATIU INDUSTRIAL 1 556mp utili- Dej



**SPATIU INDUSTRIAL 1 556mp utili- Dej** **220 000 €**  
126 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata: 4.784 RON /luna    Avanz: 163.350 RON (15%)    Perioada imprumutului: 30 ani    [Foloseste calculatorul de credite](#)

**Prezentare generala**

Suprafata construita	1.742,72 m <sup>2</sup>	Suprafata utila	1.556 m <sup>2</sup>
Tip proprietate	Industrial	Suprafata teren (m <sup>2</sup> )	3.651 m <sup>2</sup>
Stare	necesita renovare	Tip vanzator	agentie
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip locuinta	locuinta utilizata

**Descriere anunt**

Spatiu industrial de vanzare, in cadrul fostului Combinat din orasul Dej. Este situat pe un teren industrial cu o suprafata de 3 651 mp la pasi distanta de societatea comerciala S.C. Tiger Somes S.A intr-o zona cu o puternica potentă de electricitate si gaz, usor accesibila pentru orice fel de autocamioane.

Pretul de vanzare este de 220 000 euro.

Pretul este negociabil in functie de conditiile contractuale.

AI idee de bussiness si cauti un spatiu care sa i se potriveasca? Suna acum!

**Impact Homes Imobiliare**  
Agentie  
0751 286 138

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. DLK Online Services S.R.L. (Sistemul meu)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)


[Raporteaza](#)

**Găsești casa și banii într-un singur loc.**

**Vreau credit!**

storia.ro • KIWI K FINANCE™

Agentie imobiliara  
**IMPACT HOMES IMOBILIARE SRL**



751 afiseaza numarul

ECATERINA TEODOROIU 65 AP 10, Dej, Cluj (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

PONDEREA ORIENTATIVĂ A SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE MIJLOACELOR FIXE DIN GRUPELE 1 "CLĂDIRI" - SUBGRUPA "CONSTRUCȚII"					
Denumirea subansamblului	Denumirea subansamblului				
	Structura de rezistență	Anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	Finisaje	Instalații funcționale	Total
0	1	2	3	4	5
Clădiri industriale	50	22	8	20	100
Clădiri agricole	58	25	5	12	100
Clădiri pentru transporturi și tele-comunicații cu caracter productiv	50	23	12	15	100
Clădiri pentru comerț, depozitare	60	20	8	12	100
Clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement. Clădiri administrative. Clădiri pentru afaceri. Clădire pentru transporturi și telecomunicații cu caracter civil. Clădiri de locuit	40	17	25	18	100

4. Se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii:
- ✓ **Foarte bună (FB)** - situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale.
  - ✓ **Bună (B)** - situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.
  - ✓ **Satisfăcătoare (S)** - situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.
- Pentru clădirile care nu se pot încadra într-una din categoriile enunțate mai sus, se recomandă calculul deprecierei prevăzut la punctul 7.
5. Se încadrează mediul de folosință în următoarele categorii:
- ✓ **mediu normal**
  - ✓ **mediu agresiv** (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit)
  - ✓ **mediu puternic agresiv** combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).