

S.C. EXPERTUS S.R.L.
TIMIȘOARA
Str. Aleea Creației nr. 9
J35/2757/2005 R 17894584
Tel/Fax 0256 444818 0722 247911
E-mail nicolae.gradinaru@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

**ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE
CONFORM L. 255/2010**

A TERENURILOR AFECTATE DE

**Realizarea proiectului "Pistă de aterizare –
decolare 3.500 m Aeroportul Internațional Cluj
Napoca"**

Pe U.A.T.

CLUJ NAPOCA și APAHIDA Jud. CLUJ

**Beneficiar :
*CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ***

IUNIE 2013

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTIVUL EVALUAT : Terenuri Intravilane /Extravilane

TIPUL PROPRIETATII: Proprietate imobiliară

PROPRIETAR: Proprietari diverși conform anexei

LOCALIZARE : Pista de aterizare – decolare 3500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportul Internațional Cluj Napoca

TERENUL: Suprafețe diferite, proprietari conform anexei

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

DATA EVALUARII: Iunie 2013

SCOPUL EVALUARII: Stabilirea valorii de despăgubire în temeiul L.255/2010 a terenurilor afectate în vederea realizării proiectului ” Pista de decolare – aterizare 3.500 m Aeroportul Cluj Napoca”

VALORILE DE DESPĂGUBIRE ESTIMATE în temeiul L.255/2010 :

Nr. Crt.	Zone afectate de pista de decolare de 3.500 m	Suprafața de expropriat (mp)	Nr. imobile	Valoarea de despăgubire teren conform Legii 255/2010
1	Fir director 07	32.958	12	2.603.682
2	Banda pista	62.244	30	4.917.276
3	Zona critica ILS de direcție	24.695	9	1.950.905
4	Fit director 25	46.322	11	449.536
5	Deviere parau Becas	73.252	32	5.786.908
	TOTAL	166.219	94	15.708.307 lei

Notă: Valorile estimate nu conțin TVA



Declarația de conformitate

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

Certificare

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

1. Afirmațiile 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 în luna mai 2013.

2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare;

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;

4. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare;

5. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;

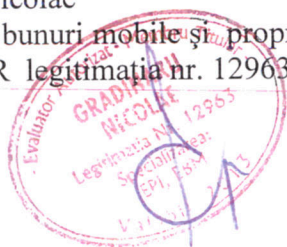
6. Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării;

7. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile **art. 11 alin 8 din L.255/2010**, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

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

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

Ing. Grădinaru Nicolae
Expert evaluator bunuri mobile și proprietăți imobiliare
Membru UNEAR legitimația nr. 12963



I. GENERALITATI

1.1. Scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de Consiliul Județean Cluj, în scopul estimării valorii de despăgubire a terenului, în funcție de categoria de folosință pentru ” **Pista de decolare – aterizare 3.500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportului Internațional Cluj Napoca**”.

Prezentul raport de evaluare, are ca obiect estimarea valorii pe mp și a valorii totale a proprietății imobiliare – teren intravilan și extravilan, așa cum este definită în standardele UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), **în vederea exproprierii de către Statul Român prin Consiliul Județean Cluj** a suprafețelor de teren afectate de **Pista de decolare – aterizare 3.500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportului Internațional Cluj Napoca**”.

Terenul care face obiectul evaluării are diverși proprietari și se află amplasat pe raza județului Cluj.

În prezentul raport de evaluare, se va efectua o **evaluare a terenului expropriat, având la bază principiile exproprierii pentru utilitatea publică** – declarate prin legislația specifică națională.

Raportul de evaluare se adresează beneficiarului în calitate de client.

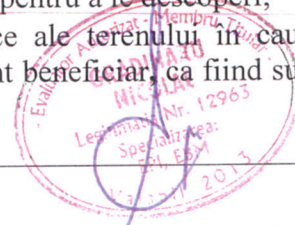
Având în vedere Statutul UNEAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

1.2. Ipoteze și condiții limitative:

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către : - *beneficiarul prezentului raport*
- Direcția Pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală a județului : Cluj.
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune ca titlurile de proprietate asupra terenului sunt bune și marketabile;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acorda garanții asupra acurateței lor;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii aduși la cunoștință de către beneficiar, care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. Evaluatorul consideră că toate informațiile sunt corecte;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspecte de natură juridică a proprietății imobiliare expropriate, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre terenul și construcțiile ce vor fi evaluate;
- Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauza, considerând că datele puse la dispoziția sa, de către reprezentant beneficiar, ca fiind surse de încredere;



- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale, administrative locale, republicane sau de către organizații ori instituții private au fost sau pot fi obținute, reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenul de evaluat. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. *Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății.* Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu dacă este nevoie.
- **Situația actuală a proprietății imobiliare cât și scopul pentru care va fi achiziționat, a stat** la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii per mp, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai **informațiile** pe care **le-a avut la dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

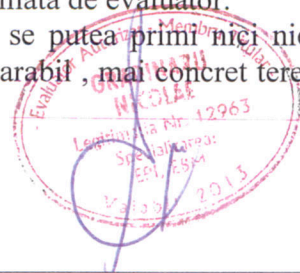
Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la prezenta proprietatea (suprafață, caracteristici, ipoteze, etc.), în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- **Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;**
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (dacă există).

1.3. Condiții speciale

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea influența valoarea estimată de evaluator.

Pe terenurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, nu se putea primi nici inainte de aceste proiect avize pentru construcții, singura destinație teren arabil, mai concret teren pentru pșunat sau fanațe.



1.4. Valoarea estimată

Valoarea de despăgubire estimată conform prevederilor L. 255/2010 și L. 33/1994.

Conform standardului internațional IVS Cadru General - este definită după cum urmează :

Valoarea de piață reprezintă 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.

În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii terenurilor sunt obligați să cedeze dreptul de proprietate în favoarea Satului Român, fiind condiționați de legislația aplicabilă în materia exproprierii pentru cauza de utilitate publică, terenurile fiind afectate de lucrarea "Pista de decolare – aterizare 3.500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportului Internațional Cluj Napoca".

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

Conform standardului internațional IVS – Cadru General – o valoare diferită de valoarea de piață, care corespunde condițiilor de vânzare-cumpărare existente este valoarea de investiție sau subiectivă definită astfel :

Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru scopuri de exploatare.

Aceasta este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea pentru proprietar a unui activ poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției. Diferența dintre valoarea de investiție a unui activ și valoarea lui de piață reprezintă motivația pentru cumpărători sau pentru vânzători de a intra pe piață.

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

Valoarea specială este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia, care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător, decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere eliminarea oricărui element al valorii speciale, deoarece la orice moment dat se presupune că există un cumpărător hotărât și nu un anumit cumpărător hotărât.

Când valoarea specială este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de valoarea de piață.

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

Legea prevede ca „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”.



1.5. Data Evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2013, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Inspecția a fost executată în luna mai 2013, doar acolo unde evaluatorul a considerat oportună această fază de execuție și când a fost cazul.

Evaluarea a fost realizată în luna mai 2013 conform art. 11, alin. 7 din Legea 255/2010, evaluare globala pe fiecare unitatea administrativ teritorială și pe categorii de folosință.

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valori care nu includ T.V.A. și se referă la valoare estimată la data inspecției.

1.6. Dreptul evaluat

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra imobilelor afectate de expropriere (terenuri cu sau fără construcție). Conform art. 44 alin. 2 din Constituție se arată că "Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire".

1.7. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a delimitat suprafața de teren afectată de "Pista de decolare – aterizare 3.500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportului Internațional Cluj Napoca" în:

- **teren extravilan**
 - Arabil
- **teren intravilan**
 - Arabil

Notă :

- categoria de folosință din planul de amplasament – este în responsabilitatea primăriei .
- suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament – este în responsabilitatea firmei de cadastru și A.N.C.P.I. jud. Cluj.
- proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea – este în responsabilitate beneficiarului prezentului raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Mai 2013) când are loc exercițiul evaluării. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării .

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



1.8. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau orice altă 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 contextului în care urmează să apară.

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

1.9. Surse de informare

Pentru elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Informații furnizate de reprezentant beneficiar privind istoricul proprietății, starea proprietății, culturile de pe aceste suprafețe, drumurile de exploatare ;

Proiectantul cât și A.N.C.P.I. Cluj, își asuma întreaga răspundere pentru datele și informațiile furnizate evaluatorului referitoare la : categoria localității, funcțiile economice și caracteristicile sociale, localizare – amplasare, existența utilităților, regimul de construcție, suprafețe, construcții, natura și calitatea solului, iar pentru delimitare a categoriilor de teren răspunderea revine beneficiarului prezentului raport.

a) planuri de amplasare în zonă;

b) documentație tehnico – cadastrală avizată de Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

- Informații de pe piața imobiliară locală, apărute în presa scrisă locală, de la agenții imobiliare locale.

- Surse bibliografice:

“EVALUAREA și FINANTAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE”

„EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIAR- EDIȚIA ROMÂNĂ

“STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE ”- 2011

EXPERTIZA TEHNICA NR. 97 – CORPUL EXPERTILOR TEHNICI

LEGEA FONDULUI FUNCJAR 18/1991 REPUBLICATĂ

ORDINUL 26 /1994 AL M.A.A.

H.G. 746/1991 MODIFICATĂ PRIN H.G. 59/1994

O.U.G. NR. 102/2001

H.G. NR. 1172/2001

ORDINUL NR. 5120/441 DIN 2001 AL M.A.A.P ȘI M.A.P.

LEGEA 255/2010

NORME TEHNICE PRIVIND LUCRĂRILE DE INTRODUCERE A CADASTRULUI

GENERAL L. 7 /1966 M. Of. 744/21.11 2001

HOTĂRÂREA NR. 59/1994 PENTRUMODIFICAREA ANEXEI LA HG NR. 746/1991

LEGEA 167/1994 –LEGEA AERNDĂRII COMPLETATĂ DE LEGEA 65/1998

HG 746/1991 ȘI OUG /2000

LEGEA 54/1998 PRIVIND CIRCULAȚIA TERNURILOR

LEGE 33/1994 PRIVIND EXPROPRIEREA

Expertizele întocmite pentru notarii publici din județul Cluj.

MIC LEXICON DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCJARĂ

STUDII PEDOLOGICE ȘI DE BONITARE TEREN (TIP SOL, MOD DE FOLOSINȚĂ,

CALIAE TEREN)

REVISTE ȘI PUBLIACȚII DE SPECIALIATE

EXTRASE DIN COMUNICATELE COMISIEI NAȚIONALE DE STATISTICĂ

ALTE DOCUMENTE ȘI MATERIALE PUSE LA DISPOZIȚIE DE BIBLIOTECA ANEVAR

STUDIU DE FEZABILITATE ÎNTOCMIT DE PROIECTANT

ARHIVA ȘI BIBLIOTECA PERSONALĂ A EVALUATORULUI



II. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

2.1. Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și arendași. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de munca și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentului activ, piața se definește ca piața proprietăților imobiliare - terenuri, piață a cărei localizare geografică este județul Cluj.

Județul Cluj este un județ așezat în partea central-vestică a României, în centrul provinciei istorice Transilvania. Se învecinează cu județele Sălaj, Maramureș, Bistrița-Năsăud, Mureș, Alba și Bihor. A fost înființat în anul 1968.

Numele de *Cluj* provine din latinescul *Castrum Clus*, folosit pentru întâia oară în secolul al XII-lea pentru a numi Cetatea Clujului. Cuvântul *latinclusa* înseamnă *închis* (în italiană *chiuso*) și se referă la situarea Clujului într-un loc închis, înconjurat de dealuri. Echivalentul german, *Klausen*, este păstrat în denumirea *Klausenburg*. O localitate și o regiune cu numele Klausen (în italiană *Chiusa*) există și în Tirolul de Sud.

Față de județul Cluj (interbelic), continuatorul comitatului istoric al Clujului, județul actual cuprinde și cea mai mare parte din teritoriul județului Turda și din județul Someș, care nu au fost reînființate la reforma administrativă din 1968. În schimb o parte a teritoriului istoric al județului Cluj a trecut la Sălaj respectiv Mureș.

Președintele Consiliului Județean [modificare]

- 2008-2012: Alin Tișe (PD-L)
- din 2012: Horea Uioreanu (USL)

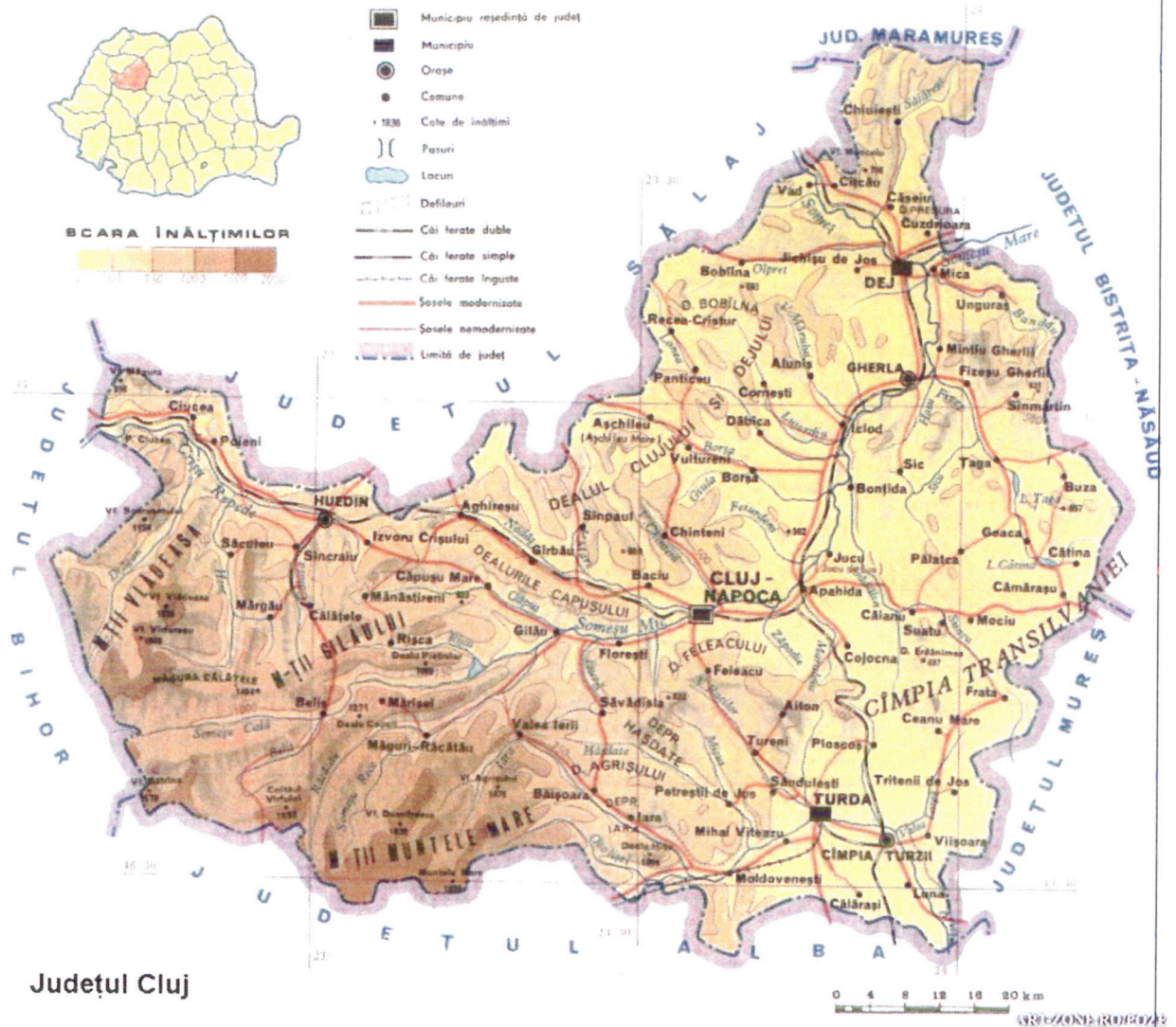
În urma alegerilor locale din 2012 a rezultat următoarea componență a Consiliului Județean Cluj (36 de consilieri):

Partid	Consilieri	Componența Consiliului
<u>Uniunea Social Liberală</u>	16	
<u>Partidul Democrat Liberal</u>	12	
<u>Uniunea Democrată a Maghiarilor din România</u>	5	



Prefect [modificare]

- 2004-2012: Florin Stamatian
- din 2012: Gheorghe Vușcan

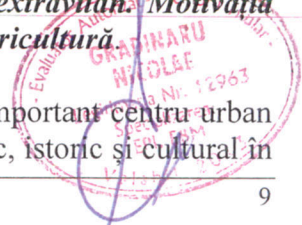


Județul Cluj

Gradul de fertilitatea al terenului străbătut de "Pista dedecolare – aterizate 3.500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportului Internațional Cluj Napoca"variază de la 55 – 80 puncte de bonitate (clasa II –V) și în toate cele 3 categorii de terenuri (A,B și C)

Acest grad de fertilitate al solului cât și al categoriei, ar putea determina valori diferite pe aceeași parcelă sau parcele apropiate, motiv pentru care evaluatorul propune o valoare medie pentru fiecare categorie de folosință a terenului intravilan sau extravilan. Motivatia acestei idei este datorată de faptul că terenul nu va mai fi utilizat pentru agricultură.

Aeroportul este localizat lângă Municipiul Cluj – Napoca, cel mai important centru urban al Transilvaniei (cu peste 300.000 de locuitori) și plasat, geografic, economic, istoric și cultural în



centrul acestei regiuni istorice cu 7 milioane de locuitori. Aeroportul este situat pe drumul E 576, la aproximativ 10 km est de orașul Cluj – Napoca și la 12 km de gara CFR. Mărimea și localizarea sa îl fac principalul aeroport din Transilvania (nord-vestul României).

Destinațiile oferite de Aeroportul Internațional Cluj – Napoca pasagerilor sunt variate, având în vedere faptul ca există zboruri regulate spre 14 destinații interne și internaționale la nivelul anului 2012 și a fost anunțată dechiderea a 3 noi destinații începând cu luna mai 2013. Astfel de la Cluj – Napoca se poate zbura în prezent spre București, Munchen, Viena, Barcelona, Forii (Bologna), Dortmund, Londra, Madrid, Milano, Paris, Roma, Veneția, Valencia, Zaragoza. La toate aceste destinații se adaugă începând cu luna mai trei destinații spre Bari, Eindhoven și Bruxelles, iar în timpul sezonului de vară alte 7-8 destinații de vacanță, operate prin curse charter, spre țări cum ar fi Spania, Turcia, Grecia, Tunisia sau Egipt.

Județul Cluj numără aproximativ 660.000 de locuitori. Din acest punct de vedere, aeroportul din Cluj Napoca poate fi comparat cu aeroporturile din orașele europene Geneva și Stuttgart, care înregistrează anual 12 milioane, respectiv 9 milioane de pasageri. Aeroportul Internațional Cluj – Napoca face parte din categoria aeroporturilor regionale moderne ale Europei, fiind al treilea aeroport ca mărime din România, în ceea ce privește traficul de pasageri și al doilea aeroport regional al țării. Totodată, este primul aeroport din categoria celor aflate în subordinea consiliilor județene din România. Pe o rază de 170 km în jurul orașului locuiesc aproximativ 3 milioane de potențiali pasageri, a căror deservire reprezintă o preocupare fundamentală pentru aeroportul clujean.

În 2012, pentru al doilea an consecutiv, Aeroportul Internațional Cluj Napoca a atins numărul de 1.000.000 de pasageri. Anul 2012 a adus o ușoară scădere a traficului de pe aeroport pe fondul crizei economice, a falimentelor din industria aviatică și a competiției cu aeroporturile învecinate. În aceste condiții s-a realizat o creștere a traficului în anul 2012 cu 24% mai mare față de 2008, anul de debut al crizei economice.

Scurt istoric

1 aprilie 1932: Este înființat Aeroportul Civil din Cluj

1 mai 1933: Se deschide linia aeriană București – Cluj, linie deservită de către L.A.R.E.S. (Liniile Aeriene Române de Stat).

11 septembrie 1933: Aeroportul Cluj a fost declarat Aeroport Vamal Internațional, prin deschiderea primei linii internaționale pe direcția Praga- Cluj – București.

20 decembrie 2010: Pentru prima dată în istoria aeroportului clujean este înregistrat în decursul unui an calendaristic pasagerul cu numărul 1 milion.

8 septembrie 2011: Încep lucrările pentru construirea unei noi piste de decolare – aterizare de 3.500 m la Aeroportul Internațional Cluj – Napoca, etapa I (2.100 m). Noua pistă va avea 45 m lățime, mergând până la 60 m cu acostamente.

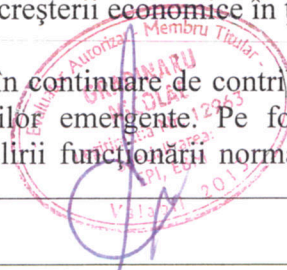
2011 a fost al doilea an consecutiv în care aeroportul clujean a reușit să atingă pragul de 1 milion de pasageri.

1 aprilie 2012: Aeroportul Internațional Cluj – Napoca celebrează 80 de aviație civilă.

2.2. Echilibrul pieței

Cu toate că procesul de creștere economică s-a reluat pe plan internațional, evoluțiile la nivelul economiilor statelor arată o discrepanță semnificativă, accentuată de incertitudinea privind tendințele viitoare. Potrivit B.N.R (Raport asupra stabilității financiare, 2012), principalele provocări externe la adresa stabilității financiare din România sunt reprezentate de extinderea, prin contagiune, a efectelor crizei datoriilor suverane și de riscul încetinirii creșterii economice în țările partenere.

Creșterea economică a zonei euro este anticipat a fi susținută în continuare de contribuția favorabilă a exporturilor, acestea beneficiind de avansul economiilor emergente. Pe fondul propagării măsurilor de politică monetară și a celor destinate restabilirii funcționării normale a



piețelor financiare adoptate în trecut, o contribuție pozitivă și în creștere este așteptată din partea cererii interne. Se anticipează însă că evoluția PIB va fi eterogenă în cadrul zonei euro, iar revenirea economică va fi lentă datorită implementării unor măsuri de consolidare fiscală și înregistrării unor rate ridicate și persistente ale șomajului în unele state membre.

Dintre toate sectoarele imobiliare, piața terenurilor a înregistrat cea mai mare depreciere de la începutul crizei până în prezent, manifestată în 2010 și continuată în 2011, printr-o scădere de prețuri cu până la 50% față de 2008, deși a crescut numărul proprietarilor care, afectați de declinul economiei au scos la vânzare terenuri, în speranța obținerii de lichidități. Trebuie remarcat însă, faptul că scăderea prețurilor s-a produs cu mari diferențe, în funcție de zonă sau oraș.

Centrele rezidențiale rămase la stadiul de proiect au făcut ca mulți proprietari de terenuri să nu-și mai recupereze banii investiți în momentul cumpărării. Într-o situație mai dificilă sunt în special investitorii care și-au finanțat investițiile prin intermediul creditelor bancare, au cumpărat teren și au sperat că, prin creșterile de preț succesive ale respectivelor suprafețe să-și stingă datoriile către bănci și să rămână și cu un profit substanțial.

Terenurile destinate agriculturii, menținute la un nivel de preț cu mult sub media europeană, se bucură însă de un interes mai mare din partea investitorilor, suprafețele mari disponibile, calitatea solului și prețurile constituind elemente de atractivitate pentru acest segment de piață. Cu toate acestea, nu asistăm la achiziții de proporții. O creștere importantă de preț observăm doar la terenurile adiacente căilor de transport rutier nou construite.

La nivelul întregului județ, piața proprietăților imobiliare a cunoscut, în ultimii ani, un trend descendent, determinat de cererea mică. Punctul de echilibru este greu de atins din cauza instabilității economice, în condițiile în care dinamica pieței imobiliare depinde de nivelul veniturilor populației și de condițiile de finanțare pentru achizițiile de imobile. În aceste condiții, piața este a cumpărătorilor, iar tranzacțiile se vor încheia doar la prețuri competitive.

2.2.1. Cererea probabilă

Există tot felul de intermediari care achiziționează terenuri, în special suprafețe situate în apropierea localităților sau a drumurilor naționale și a căror valoare de piață va crește foarte mult în următorii ani.

Principali cumpărători de terenuri sunt firmele străine, precum și " diverse persoane fizice și juridice, care cumpără terenuri, atât pentru agricultură, cât și pentru a le transforma pe cele mai apropiate de localități, din terenuri extravilane în intravilane.

2.2.2. Oferta competitivă

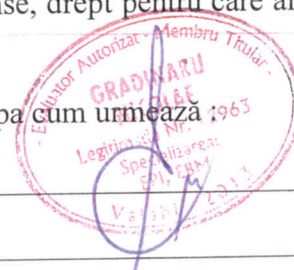
În România și în condițiile în care discuțiile privind o nouă taxă pe terenurile agricole nelucrate, posibil de 400 de lei pe hectar, ar putea determina vânzarea în masă a terenurilor de către fermierii de subzistență. Discuția este cu atât mai importantă cu cât în lume sunt tot mai multe păreri privind eventualitatea apariției unei crize a alimentelor, cerealele scumpindu-se cu 40-50% în ultimul an.

Sărăcia, lipsa sprijinului financiar îi determină pe țărani să își vândă terenurile la prețuri de trei ori sub valoarea lor reală, cca 300 Euro/ ha. De pe urma lor câștigă străinii și agențiile imobiliare. Pe de altă parte, în cazul unor suprafețe situate în amplasamente aflate în apropierea orașelor sau a drumurilor naționale, prețul unui hectar ajunge chiar la 10.000 de Euro.

Preturile la terenuri variază de la 500 Euro/ha până la 10.000 Euro/ha, în funcție de zona unde este amplasat terenul agricol, precum și de utilitățile de care dispune.

În județul Cluj, investitorii găsesc cu greu suprafețe agricole întinse, drept pentru care aici se înregistrează un număr mic de investitori străini.

Prețurile terenurilor agricole în țară se situează între 300 și 2.000 euro după cum urmează:



Județ	Preț - Euro /ha -
Sălaj	300-1.500
Brăila	1.000
Caras Severin	1.400
Teleorman	500-1.000
Timiș	800-1.500
Sibiu	1.500
Constanta	1.000
Giurgiu	500-2.000
Ialomița	800-1.000

Prețul de vânzare al terenurile pentru agricultură în unele tari:

Franța

6-6.500 Euro/hectar cca 6.200 ± 5-10%

(dar cu restricții de vânzare - sprijin fermieri locali)

Ucraina, Scotia sau Anglia

6-7.000 Euro/hectar cca 6.500 ± 5-10%

Serbia

6-8.000 Euro/hectar cca 7.500 ± 5-10%

Olanda, Irlanda, Belgia, Danemarca prețuiesc fiecare mp

Romania

2-3.000 Euro/hectar ± 50%

Dar limita de jos poate fi mult mai mica iar limita de sus greu și rar atinsa

Apar limitări birocratice, cadastru intabulate etc.

2.2.3. Analize și tendințe

În contextual actual din Romania cel mai mare neajuns al agriculturii îl constituie farâmitarea excesiva a proprietatii funciare, în exploatații mici, în medie de 2,2 ha. Aceasta este una din consecintele aplicării legilor nr. 18/1991 și 169/1997, care nu au prevăzut nimic pentru protejarea marilor investiții tehnice facute în agricultură înainte de 1989 (organizarea teritoriului, sisteme de irigații, etc.) și nici sancțiuni pentru cei care le distrug.

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

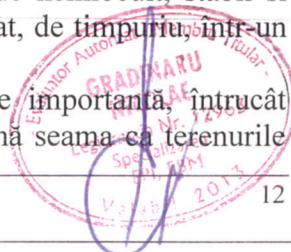
Un alt mare neajuns rezultat în urma aplicării legii nr. 18/1991 îl constituie faptul ca 47% din terenul retrocedat aparține moștenitorilor cu domiciliul la orașe, care au alte ocupații decât agricultura.

Importanța economică a pământului este evidențiată de următoarele aspecte:

- pământul este sursa cea mai sigură și cea mai importantă de venituri ale statului;
- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cerințele de hrană și de locuință pentru populație;
- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultura și silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor;
- este sursa de materii prime pentru industria prelucrătoare.

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

Evaluarea pământului în cadrul economiei de piață este o operație importantă, întrucât valoarea lui are pondere în capitalul proprietății agricole. Ea trebuie să țină seama că terenurile



agricole au o multitudine de clasificări, destinații, categorii. Ca urmare, valoarea pamântului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia.

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

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

2.2.4. Prognoza evoluției pieței imobiliare 2011 -2012 – Analiza STEEP

O modalitate simplă de a explora mediul extern al firmelor este utilizarea analizei STEEP (inițialele provenind de la denumirea în limba engleză a următorilor factori: sociali, tehnologici, economici, ecologici și politici); utilitatea pentru evaluatori este ca aceștia, analizând diferite domenii de activitate, pot identifica în ce măsură schimbările survenite în acestea pot constitui factori de influență majori în evoluția valorilor activelor imobiliare (în anumite circumstanțe particulare) pot lua și decizii de corecție, având ca fundament o minimă analiză rațională.

Factori sociali:

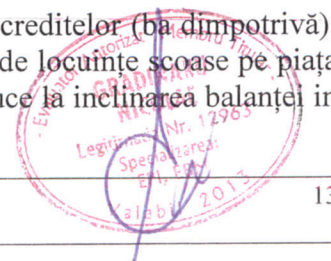
- modificările demografice survenite în ultimii ani, traduse prin scăderea ratei natalității, cumulate cu emigrarea unui număr relativ mare de români, a condus la îmbătrânirea populației și deci la scăderea populației active; drept urmare numărul populației a scăzut (Amenințare)
- pe de altă parte, țara noastră a devenit un punct radiant al forței de muncă venită din zona răsăriteană și Orientul Apropiat, compensând mâna de lucru, implicit factorul uman (Oportunitate)
- modificarea stilului de viață al tinerilor care nu mai doresc să locuiască cu părinții a condus/va conduce la construirea de noi case (Oportunitate)
- existența sau apariția unei clase sociale, ce-i drept în formare, al persoanelor cu venituri mari, care doresc să obțină pe lângă locuința de bază și alte locuințe a condus/va conduce la întărirea pieței imobiliare (Oportunitate)

Factori tehnologici:

- existența unor variante constructive moderne, mai ieftine și mai ușor de executat, impactul major al instrumentelor media de informare și publicitate imobiliare, al Internetului, apariția de resurse tehnice și financiare interne/externe, va produce o creștere a investițiilor imobiliare (atât Oportunitate cât și Inoportunitate)

Factori economici:

- recesiunea economică din ultimii ani a condus la scăderea veniturilor unui segment important al populației ca și la restricții ale nivelului cheltuielilor publice astfel încât s-a produs un declin al vânzărilor imobiliare (Inoportunitate)
- relativă stabilizare a inflației și a cursului de schimb valutar nu a avut efecte notabile asupra alegerii tipului de plasament optim pentru cei care dispun de surse suplimentare de bani; chiar dacă în ultimul timp s-a ajuns la o reducere drastică a dobânzilor la valute (actualmente chiar sub rata inflației deși o perioadă s-au situat acceptabil peste aceasta) randamentul negativ adus în ultimii ani de investițiile imobiliare (și care se pare că va continua) nu a avut darul de a întoarce privirile investitorilor spre sectorul locativ (Inoportunitate)
- scăderea dobânzilor nu a condus (cum era firesc) la ieftinirea creditelor (ba dimpotrivă); acest lucru coroborat cu oferta din ce în ce mai bogată și mai rentabilă de locuințe scoase pe piața de noi dezvoltatori dar și de bănci (execuțiile silite) a condus/va conduce la înclinarea balanței în beneficiul comparatorilor (Inoportunitate)



- scăderea manifestată în piață a chiriilor se pare că va continua (mai ales că este posibil ca o parte din persoanele disponibilizate mai ales cele trecute de prima tinerețe să migreze de la orașe spre satele natale și în consecință va crește oferta de locuințe scoase spre închiriere) și va îndepărta investitorii speculativi (Inoportunitate)

Factori ecologici:

- înăsprirea legislației referitoare la mediu, conduce la costuri și investiții substanțiale (atât la dezvoltatori cât și la producătorii de material de construcții); aici se pot enumera multe exemple dar pentru a nu intra în f. multe detalii voi aminti numai de accentul tot mai pronunțat pus de autorități pe controlul poluării și al deșeurilor (Inoportunitate)

Factori politici:

- politica guvernamentală care încurajează construirea/achiziționarea de noi locuințe (ANL) coroborată cu “Programul prima casa” pot contribui timid la creșterea vânzărilor (Oportunitate)

- creșterea impozitelor pentru persoanelor care dețin mai multe locuințe va avea un impact negativ asupra cererii de locuințe (Inoportunitate)

- introducerea inițiativei guvernamentale de impozitare a averilor care nu pot fi justificate ca și procesul demarat de demascare a funcționarilor corupți (care se poate traduce chiar prin confiscarea averii acestora) vor conduce la stoparea scurgerii banilor negri în economia reală și implicit în produse locative (Inoportunitate)

- înăsprirea continuă a controalelor din partea organelor abilitate în acest sens (Finanțele, Protecția Consumatorului, Forțele de Muncă, etc) a condus/va conduce la eliminarea de pe piața a unor firme care nu-și plăteau impozitele la stat și ai căror angajați practica “munca la negru”; acest lucru se va răsfrânge negativ asupra prețului deci se va manifesta un declin al dezvoltărilor de noi locuințe pe de o parte iar pe de alta parte la o reducere a banilor câștigați de angajații respectivi (Inoportunitate)

2.4. Drept de proprietate

Terenul care face obiectul evaluării se află în proprietatea a diverși proprietari conform anexei.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra terenului. Conform art. 44 alin. 2 din Constituție unde 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”.

III. EVALUAREA TERENURILOR

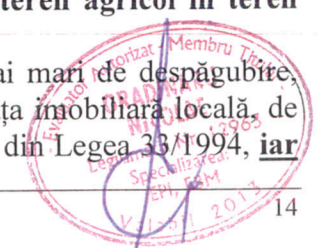
Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cerea și oferta, etc.

Așadar, cum vânzătorii anticipează că pe o porțiune din terenurile lor se va construi ” **Pista de decolare – aterizare 3.500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportului Internațional Cluj Napoca**” sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp.

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

Pe de o parte, lucrările la ”**Pista de decolare – aterizare 3.500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportului Internațional Cluj Napoca**” și apariția acestui nou obiectiv în peisajul imobiliar local determină (cum este de așteptat), modificări în piața imobiliară specifică – în sensul schimbării în unele cazuri, chiar a utilizării de bază : **din teren agricol în teren constructibil**, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor.

Pe de altă parte, este imoral și nelegal ! ca să solicite sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorul care a creat situația de creștere a prețurilor în piața imobiliară locală, de altfel legiuitorul a prevăzut în mod expres această situație în Art. 26, al. 4 din Legea 33/1994, iar



mai recent prevederile din L. 255/2010) ”Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

- Dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției intense de pe piață poate crește valoarea terenului, dincolo de nivelul indicat de profitabilitatea acestuia.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere dar, cea care determină valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului, în cazul în speță ”Pista de decolare – aterizare 3.500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportului Internațional Cluj Napoca”.

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de Standardele Naționale de Evaluare, redate în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost

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

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

Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate mai multe metode de evaluare:

- ✓ Metoda comparației prin bonitare pentru teren arabil (Apahida)
- ✓ Metoda comparației directe pentru terenul arabil intravilan (Cluj Napoca Zona a II-a)
- ✓ Metoda comparației directe pentru terenul arabil extravilan (Cluj Napoca Zona a III-a)
- ✓ Metoda rentei funciare pentru terenul arabil (Apahida)
- ✓ Metoda bonitarii pentru teren arabil intravilan (metoda neconforma cu Standardele ANEVAR teren arabil intravilan zona a-II-a Cluj Napoca)

Pentru determinarea acestei valori de despăgubire au fost parcurse mai multe etape:

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

Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspecției și pentru categoria de folosință – conform documentației tehnico – cadastrale a imobilului în cauză, precum și nivelul valorilor estimate în grila notarilor publici.

Notă: **terenurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare nu pot fi cuprinse într-un PUG sau PUZ cu altă destinație decât cea actuală (arabil) .**



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

EVALUAREA TERENULUI DIN INTRAVILA ȘI EXTRAVILAN

3.1. Evaluare teren agricol prin metoda bonității

Stabilirea valorii despăgubirilor, s-a făcut avându-se în vedere și unele influențe asupra valorii și stării de calitate a terenurilor agricole, exprimate prin intermediul unor coeficienți și note, cum sunt :

- criterii și note de corecție a valorii de bază a terenurilor agricole ;
- coeficienți de corecție a valorii terenurilor agricole, altele decât arabil:
 - arabil = 1
 - pășune = 0,70
 - fâneată = 0,80
 - livadă clasică = 1,5
 - livadă intensivă = 2
 - vie hibridă = 1,5
 - vie nobilă = 2,0
 - neproductiv (bălți, stufăriș, ape etc.) = 0,1
 - coeficient de refacere a prejudiciului suferit M = 0,15 etc.

Valoarea despăgubirilor s-a calculat pentru fiecare teritoriu ecologic omogen determinat și delimitat în studiul pedologic și de bonitare elaborat pentru Județul Vaslui , pe segmente de drum, pe baza unor formule de calcul, cum sunt:

$$V_{dta} = V_{bvn} \times (1 \times N) \times M$$

$$V_{bvn} = V_n \times 25 \text{ ani}$$

$$V_n = V_p - CP$$

$$V_p = P_p \times P_c + P_s \times P_c$$

$$P_p = \text{puncte de bonitare} \times K_g / \text{punct}$$

$$CP = C_p + K$$

$$K = k_1 + k_2 + k_3 + k_4 + k_5$$

Unde :

V_{dta} = valoarea de despăgubire a terenului agricol, lei/ha,;

V_{bvn} = valoarea de bază, după venitul net;

V_n = venitul net, lei/ha;

0,15 = coeficient de multiplicare conform L nr. 18/1991;

V_p = valoarea producției, lei/ha;

CP = cheltuieli generale de producție , lei/ha;

P_p = producția principală, kg/ha;

P_s = producția secundară, kg/ha;

P_c = preț de cost, lei/kg;

C_p = chelt. de producție conform tehnologiei de cultură, lei/ha;

K = cheltuieli datorate factorilor:

- Pantă – k_1
- Distanța față de piețe de desfacere – k_2
- Poziția față de producător și starea drumurilor – k_3
- Configurația și dimensiunea parcelei - k_4
- Potențial turistic – k_5
- Utilitățile din zonă – k_6



- Sistem de irigații sau de drenare – k7
- $1 + N$ = coeficient de corecție a valorii de bază a terenului;
- N = suma notelor acordate pe bază de criterii de departajare a terenurilor.
- M = coeficient de refacere a prejudiciului suferit (daune) a rezultat din:
 - Vânzare forțată
 - Divizarea parcelei (lotului de teren)
 - Mărire distanței până la parcela rămasă
 - Drumuri secundare necesare
 - Schimbarea destinației terenului rămas (sau interdicția de a se construi pe acesta)
 - Taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație
 - Restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului

Teren arabil extravilan:

Notele de bonitare sunt grupate în V clase de calitate, fiecare clasă formată din 20 de puncte

Clasa I 81 – 100 puncte

Clasa II 61 – 80 puncte

Clasa III 41 – 60 puncte

Clasa IV 21 – 40 puncte

Clasa V 1-20 puncte

Preț de vânzare a grâului (produs etalon) de piață = 1 lei/kg

Kg grâu/punct de bonitare, conform Ordinului 26/1994 = 40;

Fiecare clasă de calitate se împarte în 3 categorii, în funcție de gruparea parcelelor, forma și obstacole, distanța față de centru localității, de centrul de depozitare și valorificare a produselor sau de gară, de calitatea drumurilor, etc. astfel:

Categoria A – terenuri cu sol uniform, cu forme și dimensiuni optime pentru mecanizare, grupate, cu acces ușor și distanță mică;

Categoria B – terenuri cu sol moderat uniform, cu forme și dimensiuni ce asigură condiții medii de mecanizare, moderat grupate, cu acces mediu și distanță medie;

Categoria C – terenuri cu sol neuniform, cu forme și dimensiuni ce au condiții diferite de mecanizare, dispersate, drumuri necorespunzătoare și la distanțe mari.

Stabilirea claselor de calitate a terenurilor se face pe baza lucrărilor de bonitare existente, întocmite de Institutul de Cercetări Pedologice și Agrochimice; se pot utiliza și date din lucrările de cadastru calitativ. Dacă nu se cunoaște clasa de calitate, la stabilirea despăgubirii se va lua în calcul media claselor.

Preț de vânzare a grâului (produs etalon) de piață = 1 lei/kg

Producția potențială este exprimată convențional în „grâu”, considerat produs de referință.

Elementele tehnice utilizate au fost obținute începând cu baza topografică (categoria de folosință a terenurilor), completat cu datele din teren obținute de către expert de la autoritățile administrative sau evaluate direct (culegerea direct a datelor din teren). Coeficienții de corecție a valorii de randament a terenurilor agricole, de diferențiere a prețului în funcție de categoria de folosință a terenurilor, de rangul localității, sunt preluați din literatura tehnică menționată.

În anexa sunt consemnate rezultate obținute prin această metodă. De menționat că variația pe euro/mp în funcție de TEO nu se justifică în realitate, întrucât terenurile sunt sensibil egale ca parametrii, iar rezultatul este determinat din calcule matematice.



3.2. Metoda comparației directe pentru teren intravilan

Comparația vânzărilor se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

În anexa sunt consemnate rezultate obținute prin această metodă și metodologia de calcul.

3.3. Metoda rentei funciare

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar 2 elemente de bază:

- profitul agricol (partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta”/”arenda”
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcție de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4-5 ani.

Evaluarea terenurilor agricole prin această metodă are la bază următoarele elemente:

- clasa de calitate, funcție de nota de bonitare/producția medie
- renta funciară ce corespunde pământului, ca mijloc de producție, în cazul de față de 15%
- rata normală a dobânzii pe piața bancară, apreciată ca fiind de 6,5% la data evaluării
- prețul mediului al grâului stas de 1 lei/kg (la data evaluării)
- Formula de calcul este :
- $VTA = (PM * PV) * 15\% * 6,5\% * N$
- VTA = valoare unitară a terenului
- PM = producția medie (nr. puncte de bonitare/ha * 40kg grâu/punct), kg/ha
- PV = preț de valorificare grâu, de 1 lei/kg (stas la data evaluării)
- N = Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului conf L. 33/1994

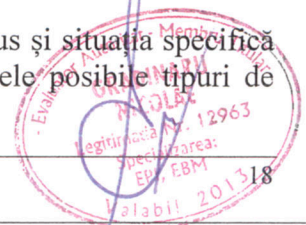
Metodologia de calcul și valoarea estimată se regăsește în anexă la prezentul raport de evaluare.

IV. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARULUI/PROPRIETARILOR

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

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

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



1. cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu :
 - a. exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură
 - b. apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole
 - c. exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților
 - d. chiriile pentru ocuparea terenului și/sau a clădirilor
2. clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora, cum ar fi ;
 - a. penalizări și/sau penalități, de orice natură
 - b. dobânzi și majorări la dobânzi
 - c. altele
3. activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate , prin:
 - a. încetarea definitivă a activităților (desființare)
 - b. întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată
 - c. diminuarea activităților pe o perioadă de timp determinată
 - d. strămutarea activităților și revenirea, într-o perioadă de timp determinată.
4. Altele specifice și/sau neprevăzute
 - a. Divizarea parcelei (lotului de teren)
 - b. Mărire distanței până la parcela rămasă
 - c. Drumuri secundare necesare
 - d. Schimbarea destinației terenului rămas (sau interdicția de a se construi pe acesta)
 - e. Perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până la data achitării despăgubirii)
 - f. Taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație
 - g. **Restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului**

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

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

V_{td} = Valoarea totală de despăgubire

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

D₁ = Daune ce nu pot fi recuperate

D₂ = Daune financiare

D₃ = Daune (încetare de activitate, întrerupere, mutare)

D₄ = Daune specifice/neprevăzute

S_v = Spor de valoare a imobilului rămas



V. CONCLUZII

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

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

La estimarea (calcularea) cuantumului despăgubirilor s-a ținut seama de : prețul cu care se vând, în mod obișnuit, proprietăți imobiliare de același fel în unitatea administrativ teritorială, valorile din grila notarilor publici la data întocmirii raportului, daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate.

Valorile analitice care vor fi luate în calcul, pentru stabilirea despăgubirilor proprietarilor de teren pentru suprafețele ce vor fi afectate de **”Pista de decolare – aterizare 3.500 m și suprafețele de mișcare aferente la Aeroportului Internațional Cluj Napoca”**.

Conform metodologiilor de calcul aplicate, s-au obținut următoarele valori:

Valoare estimată	Metoda comparației de piață (teren arabil intravilan zona 2 Cluj Napoca)	Metoda comparației de piață (teren arabil extravilan zona 3 Cluj Napoca)	Metoda comparație prin bonitare (teren arabil intravilan zona 2 Cluj Napoca)	Metoda rentei funciare pentru teren arabil (Apahida)	Metoda comparație prin bonitate pentru teren arabil (Apahida)
Euro/mp	15,85	2,03	15,85	932 /ha	1000/ha
Lei/mp	68,7	8,8	68,7	0,4/mp	0,4/mp

Nr. Crt.	Zone afectate de pista de decolare de 3.500 m	Suprafața de expropriat (mp)	Nr. imobile	Valoarea de despăgubire teren conform Legii 255/2010
1	Fir director 07	32.958	12	2.603.682
2	Banda pista	62.244	30	4.917.276
3	Zona critica ILS de direcție	24.695	9	1.950.905
4	Fit director 25	46.322	11	449.536
5	Deviere parau Becaș	73.252	32	5.786.908
	TOTAL	166.219	94	15.708.307 lei

Anexe :



TABEL CU IMOBILELE PROPRIETATE PRIVATĂ SUPUSE EXPROPIERII IN CONDITIILE L.255/2010 SITUATE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ "AEROPORTUL INTRENATIONAL CLUJ -NAPOCA PISTA DE DECOLARE - ATERIZARE 3.500 M"

Unitatea administrativ-teritoriala	Nr. dosar	Numele și prenumele proprietarului (denumirea) / deținătorului cf. doc. cadastrale	Categoria de folosință	Nr. cadastral cf.doc. cadastrala	Tarla cf. doc. cadastrala	Parcela cf. doc. cadastrala	Nr. topo	Zona valorica	Total suprafață mp	Suprafața de expropriat mp	Valoare de piață lei/mp rezultată din anexe și calcule	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului conf L. 33/1994 (lei)	Valoare de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
Fir director 07														
Cluj Napoca	14	TANTAU IOANA-ANTONELA	A	276049	142	48-51/2/1/1/2	48-51/2/1/1/2	ZONA 2 - INTRAVILAN	4061	4.061	68,70	278.973	41.846	320.819
Cluj Napoca	15	SC MARIMOD PRODCOM IMPEX SRL	A	263072	46	26	48/2-51/18/2	ZONA 2 - INTRAVILAN	2927	2.927	68,70	201.072	30.161	231.233
Cluj Napoca	59	MORAR RADU-ADRIAN	A		46	50	nr.topo.79 8/4/2/6/2/2 798/4/2/2/8/2	ZONA 2 - INTRAVILAN	1200	1.200	68,70	82.435	12.365	94.800
Cluj Napoca	60	LUCA MARIOARA, CHIOREAN IOAN, SIMEN VALERIA, SILAGHI ANGELA	A		46	49		ZONA 2 - INTRAVILAN	2706	2.706	68,70	185.890	27.884	213.774
Cluj Napoca	61	FEURDEAN I. ALEXANDRU	A	25781	46	48/1		ZONA 2 - INTRAVILAN	1350	1.350	68,70	92.739	13.911	106.650
Cluj Napoca	62	FEURDEAN LAURENTIU, MURESAN DESDEMONA AIDA	A	25871	46	48/1		ZONA 2 - INTRAVILAN	1350	1.350	68,70	92.739	13.911	106.650
Cluj Napoca	63	SZASZ ISTVAN, SZASZ CARMEN-ELENA, BORODI MARCEL, BORODI SORINA	A	270983	46	47	798/4/2/2/7/2	ZONA 2 - INTRAVILAN	5500	5.500	68,70	377.826	56.674	434.500
Cluj Napoca	64	LAPUSAN I. LUCRETIA	A		46	46		ZONA 2 - INTRAVILAN	2880	2.880	68,70	197.843	29.676	227.520
Cluj Napoca	65	LAPUSAN G. VASILE NICOLAE	A	274658	46	45	798/4/2/2/6/2	ZONA 2 - INTRAVILAN	2777	2.777	68,70	190.768	28.615	219.383
Cluj Napoca	67	BALINT CUPSA GAVRIL, BALINT CUPSA VIORICA	A	7291	46	43		ZONA 2 - INTRAVILAN	5575	5.575	68,70	382.978	57.447	440.425
Cluj Napoca	82, 84, 85, 87	GABOR MARIA , FUJA VALERICA	A	25730	46	798/1/1/7/9/2 798/1/1/7/8/2 798/1/1/7/7/2 798/1/1/7/7/4	798/1/1/7/9/2 798/1/1/7/8/2 798/1/1/7/7/2 798/1/1/7/7/4	ZONA 2 - INTRAVILAN	1993	1.993	68,70	136.910	20.537	157.447



Cluj Napoca	677	JUCAN VIOLINA	A		46	50/1		ZONA 2 - INTRAVILAN	639	639	68,70	43.896	6.584	50.481
Total									32.958					2.603.682
Cluj Napoca	18	MARCUȚ ROZALIA, MATEIU LUCRETIA, SOMESFALEAN AUGUSTA DIANA	A		46	28		ZONA 2 - INTRAVILAN	200	200	68,70	13.739	2.061	15.800
Cluj Napoca	35	BIRLEA TUDOR-NICOLAIE	A	274020	46	36		ZONA 2 - INTRAVILAN	7400	7400	68,70	508.347	76.252	584.600
Cluj Napoca	72	BIRLEA TUDOR-NICOLAIE	A	274007	46	40		ZONA 2 - INTRAVILAN	4200	4200	68,70	288.522	43.278	331.800
Cluj Napoca	73	DORUTIU AP. DORIN RADU, ILEA A. LILIANA ANGELICA, RUSU I. DOINA, MOLNAR I. EMILIA, MOLNAR I. VIOREL, ARDELEANU GHE. PETRONELA, ARDELEANU GHE. GHEORGHE MIRELA	A	25783	46	39		ZONA 2 - INTRAVILAN	13400	13400	68,70	920.521	138.078	1.058.600
Cluj Napoca	91	DARABAN I. SILVIA	A	25785	46	5		ZONA 2 - INTRAVILAN	1360	1360	68,70	93.426	14.014	107.440
Cluj Napoca	92, 93	DARABAN SILVIA, IONESCU OVIDIU POP MARIANA-LIDIA	A	25732	46	6, 7		ZONA 2 - INTRAVILAN	2720	2720	68,70	186.852	28.028	214.880
Cluj Napoca	94	CALATEAN JOHN, CALATEAN I. ALEXANDRA, CALATEAN GEORGIANA, CALATEAN GEORGE	A	270262	46	798/1/1/6 8	798/1/1/6 8	ZONA 2 - INTRAVILAN	1400	1400	68,70	96.174	14.426	110.600
Cluj Napoca	108	CRETU MARTA, VERCERDEA VALERIA, DARJAN NICOLAE, FARAGO SABINA, DARJAN IOAN	A		45	798/1/1/3		ZONA 2 - INTRAVILAN	1400	1400	68,70	96.174	14.426	110.600



Cluj Napoca	110	GABOR ORTEZIA, GABOR BENIAMIN-GHEORGHE, COCIS MARIANA, COCIS RAZVAN VASILE, COCIS RAUL-HORATIU, FEURDEAN DOINA-ELENA, TRIF CORINA-LIVIA, BOTA I. IOAN,	A	270556	46	67	798/1/1/3 1	ZONA 2 - INTRAVILAN	1360	1.360	68,70	93.426	14.014	107.440
Cluj Napoca	111	PUNI G. DORINA, DULCA GEORGETA, DULCA ALEXANDRA, DULCA IOANA, JUCAN TUDOR, JUCAN VLAD, CIGHIR G. MARGARETA, ANTONESCU G. MAGDALENA, CEUCA G. OLGA	A	25784	46	70		ZONA 2 - INTRAVILAN	1360	1.360	68,70	93.426	14.014	107.440
Cluj Napoca	112	COROIU I. MARIA, LAPUSAN I. ANA, VERESEZAN I. VALERIA	A	25856	46	71		ZONA 2 - INTRAVILAN	1360	1.360	68,70	93.426	14.014	107.440
Cluj Napoca	118	COROIU I. MARIA, LAPUSAN I. ANA, VERESEZAN I. VALERIA CENAN IOAN, CENAN ANA IRINA	A	25861	46	66		ZONA 2 - INTRAVILAN	1360	1.360	68,70	93.426	14.014	107.440
Cluj Napoca	119	RUSU ROZALIE, RUSU D. DUMITRU, RUSU D. VIOREL	A	275239	46	72(798/1/1 /35)		ZONA 2 - INTRAVILAN	1360	1.360	68,70	93.426	14.014	107.440
Cluj Napoca	120	POP P. MARCEL, ISPAS I. MARIA	A	275309	46	73(798/1/1 /34)		ZONA 2 - INTRAVILAN	1360	1.360	68,70	93.426	14.014	107.440
Cluj Napoca	122	FLORESCU MARIA	A	10221/2	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	741	741	68,70	50.903	7.636	58.539
Cluj Napoca	123	FLORESCU MARIA	A	10221/3	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	500	500	68,70	34.348	5.152	39.500
Cluj Napoca	124	FLORESCU MARIA	A	10221/4	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	500	500	68,70	34.348	5.152	39.500
Cluj Napoca	125	FLORESCU MARIA	A	10221/5	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	500	500	68,70	34.348	5.152	39.500
Cluj Napoca	126	FLORESCU MARIA	A	10221/6	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	500	500	68,70	34.348	5.152	39.500
Cluj Napoca	127	FLORESCU MARIA	A	10221/7	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	694	694	68,70	47.675	7.151	54.826
Cluj Napoca	128	FLORESCU MARIA	A	10221/8	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	779	779	68,70	53.514	8.027	61.541
Cluj Napoca	129	FLORESCU MARIA	A	10221/9	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	500	500	68,70	34.348	5.152	39.500



Cluj Napoca	130	FLORESCU MARIA	A	10221/10	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	500	500	68,70	34.348	5.152	39.500
Cluj Napoca	131	FLORESCU MARIA	A	10221/11	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	500	500	68,70	34.348	5.152	39.500
Cluj Napoca	132	FLORESCU MARIA	A	10221/12	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	500	500	68,70	34.348	5.152	39.500
Cluj Napoca	133	FLORESCU MARIA	A	10221/13	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	681	681	68,70	46.782	7.017	53.799
Cluj Napoca	134	FLORESCU MARIA	A	10221/14	46	74	798/1/2/5/ 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	1325	1.325	68,70	91.022	13.653	104.675
Cluj Napoca	335	NICIPORUC ALEXANDRU, NICIPORUC ELISABETA	A	262935	142	4	798/1/1/7 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	1361	1.361	68,70	93.495	14.024	107.519
Cluj Napoca	342	DULCA IOAN, SERBAN ANA, JUCAN GHEORGHE, BOLGAR ILEANA, JUCAN LIVIA, FODOR SUSANA MARIA, HUDREA AVIA, HUDREA IOAN, SIMION MARIANA	A	25787	45	2866/1		ZONA 2 - INTRAVILAN	10100	10.100	68,70	693.826	104.074	797.900
Cluj Napoca	682	Teren la dispozitia comisiei	A		46			ZONA 2 - INTRAVILAN	2323	2.323	68,70	159.580	23.937	183.517
		Total							62.244	62.244				4.917.276
Zona critica ILS de directie														
Cluj Napoca	68	MORAR N. MARIA, MORAR GHEORGHE, MORAR V. ALEXANDRU, MIHUJ V. ELENA MARIA	A	274287	46	43	798/4/2/2 3/3, 798/4/2/2 4/4	ZONA 2 - INTRAVILAN	2625	2.625	68,70	180.326	27.049	207.375
Cluj Napoca	69	MORARIU A. OLGA, GIURGIU N. IULIANA	A	274295	46	43	798/4/2/2 3/4, 798/4/2/2 4/5	ZONA 2 - INTRAVILAN	2625	2.625	68,70	180.326	27.049	207.375
Cluj Napoca	70	SUCIU LUCRETIA, GADALEAN MARIA, GADALEAN OVIDIU FELICIAN, GADALEAN LAURA	A	12358	46	42		ZONA 2 - INTRAVILAN	4054	4.054	68,70	278.492	41.774	320.266
Cluj Napoca	71	ICLENZAN VASILE, MAN TEOFIL, MAN ANA	A	11029	46	41		ZONA 2 - INTRAVILAN	5505	5.505	68,70	378.169	56.725	434.895
Cluj Napoca	80	CAMPEAN MARIA	A	25782	142	798/1/1/8 0/2	798/1/1/8 0/2	ZONA 2 - INTRAVILAN	1238	1.238	68,70	85.045	12.757	97.802
Cluj Napoca	81, 83	GABOR MARIA, FIJIA VALERICA	A	25805	46	798/1/1/7 9/1 798/1/1/7 8/1	798/1/1/7 9/1 798/1/1/7 8/1	ZONA 2 - INTRAVILAN	1400	1.400	68,70	96.774	14.426	110.600



Cluj Napoca	97	OANCEA CALIN RADU, OANCEA SIMONA VERONICA	A	13542	46	798/2/2		ZONA 2 - INTRAVILAN	6833	68,70	469.397	70.410	539.807
Cluj Napoca	680	JUCAN VIOLINA	A		46	43/1		ZONA 2 - INTRAVILAN	293	68,70	20.128	3.019	23.147
Cluj Napoca	704	JUCAN VIOLINA	A		142	798/1/1/8 0/1		ZONA 2 - INTRAVILAN	122	68,70	8.381	1.257	9.638
		Total							24.695				1.950.905
Fir director 25													
Cluj Napoca	261	PAROHIA ROMANA UNITA CU ROMA GRECO CATOLICA SOMESENI	A	262602	13	842/2/12	nr.topo.84 2/2/12	ZONA 3 - EXTRAVILAN	5631	8,80	49.553	7.433	56.986
Cluj Napoca	264	GUJA ANA	A	25724	13	842/2/13/ 2/1	nr.topo.84 2/2/13/2/1	ZONA 3 - EXTRAVILAN	2168	8,80	19.078	2.862	21.940
Cluj Napoca	265	Teren la dispozitia comisiei	A		13	842/2/13/ 2/2	nr.topo.84 2/2/13/2/2	ZONA 3 - EXTRAVILAN	492	8,80	4.330	649	4.979
Cluj Napoca	272	SILASI VASILE	A	275993	13	839/1/2	839/1/2	ZONA 3 - EXTRAVILAN	5755	8,80	50.644	7.597	58.241
Cluj Napoca	309	RUSU IOAN, TEUTAN VIORICA	A		13	851/5/2	nr.topo.85 1/5/2	ZONA 3 - EXTRAVILAN	1957	8,80	17.222	2.583	19.805
Cluj Napoca	310	Suciu Corina Petronela, Luca Maria	A		13	851/4	nr.topo.85 1/4	ZONA 3 - EXTRAVILAN	3914	8,80	34.443	5.166	39.610
Apahida	376	TEUTAN VIORICA, RUSU IOAN	A		28	1054/20/2		ZONA 3 - EXTRAVILAN	1992	0,40	797	120	916
Cluj Napoca	688	Teren la dispozitia comisiei	A		45			ZONA 3 - EXTRAVILAN	7294	8,80	64.187	9.628	73.815
Cluj Napoca	754	MACIASAN MARIA, MACIASAN ION	A	283683	45	105		ZONA 3 - EXTRAVILAN	5800	8,80	51.040	7.656	58.696
Cluj Napoca	755	MACIASAN MARIA, BANU ANA	A	283682	45	106		ZONA 3 - EXTRAVILAN	2619	8,80	23.047	3.457	26.504
Cluj Napoca	756	ROTARU EMIL	A	283684	45	107		ZONA 3 - EXTRAVILAN	8700	8,80	76.560	11.484	88.044
									46.322				449.536
Deviere pârâu Becaş													
Cluj Napoca	7	MARICEAN ANA			46	21- 800/2/2/7	800/2/2/7	ZONA 2 - INTRAVILAN		68,70	1.099	165	1.264
Cluj Napoca	8	IELCIU MARIA, IELCIU EMIL			46	21- 800/2/2/8	800/2/2/8	ZONA 2 - INTRAVILAN		68,70	4.809	721	5.530
Cluj Napoca	9	SUCIU RAUL PETRU			46	21- 800/2/2/9	800/2/2/9	ZONA 2 - INTRAVILAN		68,70	10.510	1.577	12.087
Cluj Napoca	10	SOCACIU P. PETRU			46	22/1		ZONA 2 - INTRAVILAN		68,70	94.210	5.132	39.342
Cluj Napoca	11	HOBAN LEONORA		14113	46	22/2		ZONA 2 - INTRAVILAN		68,70	70.070	10.510	80.580



Cluj Napoca	12	VISAN LAZAR, VISAN MARIA, BODOCAN GLIGOR, BODOCAN MARIA, COSMA BUSANDA, COSMA NICOLAE, BACIU LUCICA, BACIU VIOREL, PANTEA MIHAL, PANTEA ILEANA, ARIESAN RARES, MARICEAN ANA, IELCIU MARIA, IELCIU EMIL,		46	21- 800/2/2/1 0	800/2/2/1 0	ZONA 2 - INTRAVILAN	253	68,70	17.380	2.607	19.987
Cluj Napoca	21	SC ROTTAPRINT SRL	269447	142	30	798/4/2/1 2	ZONA 2 - INTRAVILAN	5.753	68,70	395.206	59.281	454.487
Cluj Napoca	22	SC ROTTAPRINT SRL	24595	46	31		ZONA 2 - INTRAVILAN	5.554	68,70	381.535	57.230	438.766
Cluj Napoca	23	MOCEAN IOAN	17195	46	32		ZONA 2 - INTRAVILAN	1.205	68,70	82.778	12.417	95.195
Cluj Napoca	24	MOCEAN IOAN	17196	46	32		ZONA 2 - INTRAVILAN	1.113	68,70	76.458	11.469	87.927
Cluj Napoca	25	SC RAJOMA SRL	17197	46	32		ZONA 2 - INTRAVILAN	1.391	68,70	95.556	14.333	109.889
Cluj Napoca	26	SC RAJOMA SRL	17198	46	32		ZONA 2 - INTRAVILAN	1.391	68,70	95.556	14.333	109.889
Cluj Napoca	27	SC RAJOMA SRL MOCEAN IOAN	17199	46	32		ZONA 2 - INTRAVILAN	400	68,70	27.478	4.122	31.600
Cluj Napoca	28	SC A&G MED TRADING SRL, SC A P VOPSELE SRL, SC PAVAGLIONE SRL, SC COPA ELECTRONIC SRL	16111	46	33		ZONA 2 - INTRAVILAN	787	68,70	54.063	8.110	62.173
Cluj Napoca	29	SC A&G MED TRADING SRL	16112	46	33		ZONA 2 - INTRAVILAN	1.164	68,70	79.962	11.994	91.956
Cluj Napoca	30	SC COPA ELECTRONIC SRL	16113	46	33		ZONA 2 - INTRAVILAN	1.201	68,70	82.503	12.376	94.879
Cluj Napoca	31	SC PAVAGLIONE SRL	16114	46	33		ZONA 2 - INTRAVILAN	1.201	68,70	82.503	12.376	94.879
Cluj Napoca	32	SC AP VOPSELE SRL	16115	46	33		ZONA 2 - INTRAVILAN	1.201	68,70	82.503	12.376	94.879
Cluj Napoca	33	MARCUT ROZALIA, MATEIU LUCRETIA, SOMESFALEAN AUGUSTA DIANA		46	34		ZONA 2 - INTRAVILAN	1.600	68,70	109.913	16.487	126.400
Cluj Napoca	34	FEURDEAN CRISTIAN OCTAVIAN, LOBONTIU MIRELA LIGIA	11028	46	35		ZONA 2 - INTRAVILAN	5.500	68,70	377.826	56.674	434.500
Cluj Napoca	36	PODARI NASTASIA, COVACI I. MARIA, PODARI I. ILIE	25729	46	37		ZONA 2 - INTRAVILAN	7.000	68,70	480.869	72.130	553.000
Cluj Napoca	52	TOROK ILDIKO	6138/19	46	51		ZONA 2 - INTRAVILAN	479	68,70	480.869	4.936	37.841

Legitimata Nr. 12963

Specializarea:

EMI, EBM

13 Iulie 2013



Cluj Napoca	53	FLOREA MARIUS, FLOREA GABRIELA CRISTINA	6138/20	46	51			ZONA 2 - INTRAVILAN		474	68,70	32.562	4.884	37.446
Cluj Napoca	79	FICIOR VALERIA, ROSCA MARIA		142	798/1/1/8 1	798/1/1/8 1		ZONA 2 - INTRAVILAN		1.360	68,70	93.426	14.014	107.440
Cluj Napoca	121	FLORESCU MARIA	10221/1	46	74	798/1/2/5/2		ZONA 2 - INTRAVILAN		2.900	68,70	199.217	29.883	229.100
Cluj Napoca	135	TELECAN PETRU, TELECAN EUGEN, SACARA MARIA	11541	46	75	796/1/4/2, 797/1,797/ 2,798/1/2/ 3,798/1/2/ 4		ZONA 2 - INTRAVILAN		10.872	68,70	746.859	112.029	858.888
Cluj Napoca	136	EL ASTRAL MOHAMED	3155	46	77(798/1/2 /1,796/1/2	796/1/2,79 8/1/2/1		ZONA 2 - INTRAVILAN		2.286	68,70	157.038	23.556	180.594
Cluj Napoca	338	MORAR PETRU, GABOR ILEANA		142	76	798/1/2/2		ZONA 2 - INTRAVILAN		1.959	68,70	134.575	20.186	154.761
Cluj Napoca	507	ADS, ROXER		46				ZONA 2 - INTRAVILAN		12.277	68,70	843.376	126.506	969.883
Cluj Napoca	678	Teren la dispozitia comisiei		46				ZONA 2 - INTRAVILAN		45	68,70	3.091	464	3.555
Cluj Napoca	679	JUCAN VIOLINA		46	34/1			ZONA 2 - INTRAVILAN		1.057	68,70	72.611	10.892	83.503
Cluj Napoca	730	RUS STEFAN-VASILE		46	50	nr.topo.79 8/4/2/6/2/ 3 798/4/2/6/ 2/4		ZONA 2 - INTRAVILAN		1.072	68,70	73.642	11.046	84.688
		Total								73.252		5.032.090	754.814	5.786.908
		TOTAL GENERAL								239.471				15.708.307



CRITERII ȘI NOTE DE CORECȚIE A VALORII DE RANDAMENT A TERENURILOR

ANEXA 1

Nr crt	Criteriul	Elemente de departajare	Nota de departajare	Apahida Cluj
1	Categoria localitatii	Sat	0,1	0,2
		Sat resedinta de comuna	0,2	
		Oras	0,4	
		Municipiu	0,6	
		Municipiu resedinta de judet	1,0	
		Municipiul Bucuresti	1,5	
2	Funcțiile economice si caracteristicile sociale ale zonei	Localitate cu activitate preponderent agricola	0,5	0,5
		Localitate cu functie economica limitata in si prestari servicii	0,8	
		Localitate cu functii economice complexe(industriale, prestari servicii, agricultura)	1,0	
3	Pozitia terenului fata de accesul la rețeaua de transport	Transport rutier	0,2	0,2
		Transport feroviar	0,3	
		Transport fluvial	0,5	
		Transport maritim	0,5	
		Transport aerian	0,5	
4	Echiparea tehnico - edilitara a zonei in care se afla terenul	Retea de apa canal	0,5	0
		Retea de energie electrica	0,5	
		Retea de energie termica	0,5	
		Retea de gaze naturale	0,5	
		Retea de telefonie	0,5	
		Retea de transport urban	0,5	
5	Caracteristici - ameliorative si efectul economic al investitiilor suplimentare cu ameliorarea si fertilizarea	Terenuri normale	1,0	1,0
		Terenuri care necesita desecari si masuri contra inundatiilor	-0,4	
		Terenuri situate in zone instabile - alunecari active si semiactive, alunecari de taluze, rupe de maluri	-0,7	
		Terenuri ameliorate fertilizate suplimentar	1,5	
6	Potential turistic	Zona cu potential turistic	0,5	0
		Zona fara potential turistic	0,0	
		Statiune turistica	1,5	
7	Restrictii de folosire a terenului conform planului de amenajarea teritoriului	Funcțiune incompatibila cu planul urbanistic	-1,5	0,5
		Funcțiune compatibila cu planul urbanistic cu restrictii	-1,0	
		Funcțiune compatibila cu planul urbanistic	0,5	
TOTAL				2,4



**TABEL
CU NOTELE ACORDATE**

ANEXA 1 A

Nr.crt.	Criteriul	Apahida - Cluj
1	Categoria localitatii	0,2
2	Funcțiile ec. și caracteristicile sociale ale zonei	0,5
3	Poziția terenului față de accesul rețeaua de transport	0,2
4	Echiparea tehnico-edilitara a zonei în care se află terenul	0,0
5	Caracteristici geotehnice, caracteristici ameliorative și efectul economic al investițiilor suplimentare cu ameliorarea și fertilizarea	1,0
6	Potențial turistic	0,0
7	Restricții de folosire a terenului conform planului de amenajare a teritoriului	0,5
	Suma notelor acordate	2,4

K1	Panta	5%
K2	Distanța față de piețele de desfacere	1%
K3	Poziția față de producător și starea drumurilor	1%
K4	Configurația și dimensiunile parcelei	1%
K5	Potențial turistic	0%
K6	Utilitățile din zonă	0%
K7	Sistem de irigații sau de drenare	0%
	Total	8%



ANEXA 1 B Metoda comparatiei prin bonitare pentru terenul agricol, localitatea Apahida - Cluj

Elemente de calcul	Prescurtari	Valori estimate TEO												
		TEO	50	55	65	70	75	80	85					
Clasa de calitate (nr. puncte)			50											
Preț de vânzare al grâului (produs etalon) pe piață lei/kg			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Kg grâu/punct de bonitare conform O.26/1994 (kg/ha grâu)	Pp		2.000	2.200	2.600	2.800	3.000	3.200	3.400					
(Valoare prod. princi.)	Vpp		1.900	2.090	2.470	2.660	2.850	3.040	3.230					
Producție secundară 75% din Pp	Ps		1500	1650	1950	2100	2250	2400	2550					
Valoare prod. secundară	VPs		375	413	488	525	563	600	638					
Valoare prod.la ha	Vp		2.275	2.503	2.958	3.185	3.413	3.640	3.868					
Cheltuieli generale de prod. 60% din Vp	Cp		910	1.001	1.183	1.274	1.365	1.456	1.547					
Cheltuieli datorate factorilor	K		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%					
Chelt. generale de prod.			68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%					
Chelt. generale de prod.	CP		1.547	1.702	2.011	2.166	2.321	2.475	2.630					
Valoare produc./ha	Vn		728	801	946	1.019	1.092	1.165	1.238					
Valoarea de bază după venit net	Vbvn		978	1.009	1.192	1.284	1.376	1.468	1.559					
Suma notelor acordate	N		2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4					
Valoarea de despăgubire a terenului agricol lei/ha	Vdta		3.327	3.431	4.054	4.366	4.678	4.990	5.302					
Lei/mp			0,33	0,34	0,41	0,44	0,47	0,50	0,53					
Euro/mp			0,08	0,08	0,09	0,10	0,11	0,12	0,12					
Valoare estimata / ha			1.000 €											



METODA COMPARATIE DE PIATA
TEREN ARABIL INTRAVILAN ZONA A-II-A CLUJ NAPOCA

ANEXA nr. 2

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6
Suprafata (mp)	<i>diferite suprafete</i>	3,126	6,200	1,900	8,000	27,670	45,440
Pret vanzare (Eur/mp)		45	60	50	30	35	40
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		45,0	60,0	50,0	30,0	35,0	40,0
Conditii de finantare	<i>Presupus cash</i>	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		45,0	60,0	50,0	30,0	35,0	40,0
Conditii de vanzare	<i>Expropriere L255/2010</i>	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		45,0	60,0	50,0	30,0	35,0	40,0
Conditii ale pietei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-11,3	-15,0	-12,5	-6,6	-8,8	-10,0
Pret corectat		33,8	45,0	37,5	23,4	26,3	30,0
Localizare	<i>Intravilan Cluj Napoca</i>	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		33,8	45,0	37,5	23,4	26,3	30,0
Amplasament	<i>Periferic - zona Someseni</i>	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-6,8	-18,0	-7,5	-1,2	-3,9	-6,0
Pret corectat		27,0	27,0	30,0	22,2	22,3	24,0
Acces la sosea	<i>Da</i>	Da/similar	Da/similar	Da/similar	Da/similar	Da/similar	Da/similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		27,0	27,0	30,0	22,2	22,3	24,0
Destinatia (utilizarea terenului)	<i>Restrictie de constructie</i>	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-6,8	-6,8	-7,5	-5,6	-5,6	-6,0
Pret corectat		20,3	20,3	22,5	16,7	16,7	18,0
Utilitati	<i>fara</i>	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-4,5	-4,5	-4,5	-0,8	-1,7	-2,7
Pret corectat		15,8	15,8	18,0	15,8	15,1	15,3
Constructie pe teren		Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		15,8	15,8	18,0	15,8	15,1	15,3
Suprafata	<i>diferite suprafete</i>	3,126	6,200	1,900	8,000	27,670	45,440
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		15,80	15,80	18,00	15,85	15,06	15,30
Profil stradal	<i>Da</i>	da	da	mai bun, 2 fronturi	da	da	da
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	-2,2	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		15,80	15,80	15,84	15,85	15,06	15,30
Total corectie neta		-29,21	-44,21	-34,16	-14,15	-19,94	-24,70
Total corectie bruta		29,21	44,21	34,16	14,15	19,94	24,70
Valoarea estimata		15,85	EUR/mp	68,70	LEI/mp		



METODA COMPARATIE DE PIATA
TEREN ARABIL EXTRAVILAN ZONA A-III-A CLUJ NAPOCA

ANEXA nr. 3

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6
Suprafata (mp)	diferite suprafete	3.126	6.200	1.900	8.000	27.670	45.440
Pret vanzare (Eur/mp)		45	60	50	30	35	40
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		45,0	60,0	50,0	30,0	35,0	40,0
Conditii de finantare	Presupus cash	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		45,0	60,0	50,0	30,0	35,0	40,0
Conditii de vanzare	Expropriere L255/2010	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		45,0	60,0	50,0	30,0	35,0	40,0
Conditii ale pietei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-11,3	-15,0	-12,5	-6,6	-8,8	-10,0
Pret corectat		33,8	45,0	37,5	23,4	26,3	30,0
Localizare	Intravilan Cluj Napoca	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		33,8	45,0	37,5	23,4	26,3	30,0
Amplasament	Periferic - zona Someseni	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-6,8	-18,0	-7,5	-1,2	-3,9	-6,0
Pret corectat		27,0	27,0	30,0	22,2	22,3	24,0
Acces la sosea	Da	Da/similar	Da/similar	Da/similar	Da/similar	Da/similar	Da/similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		27,0	27,0	30,0	22,2	22,3	24,0
Destinatia (utilizarea terenului)	arabil intravilan	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite	industrial, comercial, depozite
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-24,4	-24,4	-27,1	-20,1	-20,2	-21,7
Pret corectat		2,6	2,6	2,9	2,1	2,2	2,3
Utilitati	fara	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,6	-0,6	-0,6	-0,1	-0,2	-0,3
Pret corectat		2,0	2,0	2,3	2,0	1,9	2,0
Construcție pe teren		Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		2,0	2,0	2,3	2,0	1,9	2,0
Suprafata	diferite suprafete	3.126	6.200	1.900	8.000	27.670	45.440
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		2,03	2,03	2,32	2,03	1,94	1,97
Front stradal	Da	da	da	mai bun, 2 fronturi	da	da	da
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,0	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		2,03	2,03	2,04	2,03	1,94	1,97
Total corectie neta		-42,97	-57,97	-47,96	-27,97	-33,06	-38,03
Total corectie bruta		42,97	57,97	47,96	27,97	33,06	38,03
Valoarea estimata		2,03	2,03	2,03	2,03	1,94	1,97
			8,80	LEI/mp			



Calculul valorii de piață a terenului arabil extravilan prin metoda rentei funciare

Anexa nr. 4

UAT Apahida

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar 2 elemente de bază:

- profitul agricol (partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta”/”arenda”
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcție de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4-5 ani.

Evaluarea terenurilor agricole prin această metodă are la bază următoarele elemente:

- clasa de calitate, funcție de nota de bonitare/producția medie
- renta funciară ce corespunde pământului, ca mijloc de producție, în cazul de față de 15%
- rata normală a dobânzii pe piața bancară, apreciată ca fiind de 6,20% la data evaluării
- prețul mediul al grâului stas de 1 lei/kg (la data evaluării)
- Formula de calcul este :
- $VTA = (PM * PV) * 10\% * 7,20\% * N$
- VTA = valoare unitară a terenului
- PM = producția medie (nr. puncte de bonitare/ha *40kg grâu/punct), kg/ha
- PV = preț de valorificare grâu , de 1 lei/kg (stas la data evaluării)
- N = Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului conf L. 33/1994

Apahida - Cluj

Clasa de calitate	Număr de puncte de bonitare/ha	Producția medie kg/ha	Valoarea producției lei/ha	Renta funciară lei/ha	Valoarea unitară lei/ha	Valoarea unitară euro/ha
3	50	2.000	2.000 lei	200,26	2.783	642
3	55	2.200	2.200 lei	220,286	3.061	706
3	60	2.400	2.400 lei	240,312	3.339	770
2	65	2.600	2.600 lei	260,338	3.618	834
2	70	2.800	2.800 lei	280,364	3.896	899
2	75	3.000	3.000 lei	300,39	4.174	963
Valoarea de piață estimată și propusă este					3.478	802
Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului conf L. 33/1994					522	120
Valoare de despagubire teren conform Legii 255/2010					4.000	923

La data evaluării 1 kg de grâu = 1,00 lei rata medie a dobânzii = 7,20%

Renta funciara este 10% din valoarea producției

Curs valutar 1 euro = 4,3352 lei



METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE TEREN INTRAVILAN CLUJ NAPOCA ZONA A II -A

Anexa nr. 5

TEREN	Data evaluării 01.05.2013
Activ	TEREN ARABIL INTRAVILAN
ADRESA	Cluj Napoca, zona Someseni
Formula de calcul a terenului este :	
$Vt = K \times (A + S + G + T + E + Tf + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z,$	Suprafața (mp) =
unde :	
K =	coeficient de actualizare a valorii de bază, funcție de variația cursului de schimb interbancar comunicat de B.N.R.
K =	cursul (lei/EURO) transmis de B.N.R. la data evaluării 02.05.2013 = 4,3352 = 1,236
A =	3,5084 lei/EURO la 06.09.2005 3,5084
S =	135,00 lei/mp (valoarea de bază a terenului, pentru localități cu peste 200 mii locuitori)
G =	8,35 16,7 % din A (pentru racordarea la rețele de apă - canal)
T =	3,35 6,7 % din A (pentru racordarea la rețele de gaze)
E =	8,35 16,7 % din A (pentru racordarea la rețele de termoficare)
Tf =	3,35 6,7 % din A (pentru racordarea la rețele de electricitate)
D =	1,70 3,4 % din A (pentru racordarea la rețele de telefonie)
B =	9,14 16,7 % din A (pentru tipul de drum la care are acces terenul)
R =	-5,00 3 % din A (pentru dimensiuni, forma și orientarea terenului)
C =	-40,00 0 % din A (pentru restricții de folosire conform planului urbanistic)
V =	0,00 3 % din A (pentru utilizarea și poziția specifică a terenului)
P =	-20,00 0 % din A (pentru aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine, calitatea și gradul de poluare)
M =	-5,00 -3 % din A (pentru poluare)
F =	0,75 (coeficient privind mărimea terenului construit din suprafața totală)
Gs =	1,00 (coeficient privind natura terenului)
H =	1,00 (coeficient privind gradul seismic al zonei)
Go =	1,00 (pentru regimul de înălțime construitibil)
Cr =	1,00 (coeficient privind starea terenului)
U =	0,50 (coeficient special de respingere din cauze complexe)
Z =	1,50 (coeficient privind utilizarea terenului)
Aplicând formula inițială vom avea :	
V t =	68,70 lei/mp
	15,85 EURO / mp



0752-223366
0727-228828

Apartamente Case si Vile Birouri Spatii comerciale Spatii industriale Terenuri Adauga Oferta Blog Imobiliari Contact

Prima pagina » Vanzare terenuri Cluj » Teren de vanzare ID: 130C8

Vanzare	Vreau sa?	Ce?	Unde?	Pret?	ID:
Inchiriere	<input type="radio"/> cumpar <input type="radio"/> inchiriez	<input type="radio"/> Alegeti tipul	<input type="radio"/> Alegeti locatia	<input type="radio"/> Alegeti pret	<input type="radio"/> ID

Exclusivitate

Cauta

Finantare/Credite

Vanzare teren in Someseni, 3126 mp, front 34 m, ideal constructie Hala.
Cluj Napoca, Someseni

ID 130C8

Calculatoarele

Informatii utile

Adauga oferta ta

Despre noi

Contact

Blog Imobiliari

Convertor valutar

Pret Imobil

Moneda Converteste in

Pret convertit

Curs Valutar 14.05.2013
1 EUR = 4.3207 RON
1 USD = 3.3309 RON

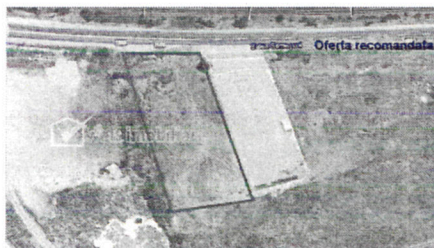
Abonare la Newsletter

adresa de email

Abonare

Like 13k

Site-uri parteneri

» chirii-cluj.ro
» spatiicomercialecluj.ro
» apartamentedevanzarecluj.ro

CARACTERISTICI

Tip imobil:	Teren intravilan	Constructie pe teren:	Nu
Teren pentru constructii civile		Sup. construita:	--
Suprafata:	3126		
Front:	34 m		

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate), iluminat stradal

Vecinatati: Selgros

UTILITATI

Utilitati in apropiere, Apa, Canalizare, Gaz, Curent electric

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate), iluminat stradal

Vecinatati: Selgros

ALTE DETALII

Terenul oferit spre vanzare este situat in cartierul Someseni in apropiere de Selgros si Ambient. Frontul stradal este de 34 m, la strada principala. Terenul este ideal pentru constructia unei hale, reprezentand si o oportunitate de investitie. Cu o investitie totala de 350000-400000 de euro se poate ridica o hala de circa 1000 mp care s-ar inchiria la un pret situat intre 3 si 3.5 euro/mp avand o amortizare intre 10 si 12 ani.

Pret vanzare: 140.000 € (45 €/m²) negociabilNumar vizualizari: 23
Actualizat: 2013-05-11 17:58:25

Contactati agentul imobiliar pentru oferta cu ID: 130C8

Persoana de contact: Mihai Pop
vanzari/inchirieri
rezidentiale, comerciale, industriale
Mobil: 0727.228.818
Email: mihai.pop@weltimobiliare.roDate contact agentie:
Telefon: 0264-597584 0264.450519 0752.223366 0727.72244
Email: office@weltimobiliare.ro
Adresa: B-dul. 21 Decembrie nr. 24 Cluj-Napoca, Romania

Agentul administreaza urmatoarele oferte:

4 apartamente de vanzare
52 apartamente de inchiriat
12 case de vanzare
17 case de inchiriat
7 birouri de vanzare
26 birouri de inchiriat
7 spatii comerciale de vanzare
40 spatii comerciale de inchiriat
3 spatii industriale de vanzare
13 spatii industriale de inchiriat
4 terenuri de vanzare

Oferte similare

Puteti sa ne contactati folosind formularul de mai jos.

Nume: Telefon: Email: Mesaj: Doresc sa fiu contactat de un agent imobiliar al Welt

Cod de verificare

babeo

Introduceti textul din imagine
Caracterele nu sunt case-sensitive

Trimite



2



0752-223366
0727-228828

[Apartamente](#)
[Case si Vile](#)
[Birouri](#)
[Spatii comerciale](#)
[Spatii industriale](#)
[Tereneri](#)
[Adauga Oferta](#)
[Blog Imobiliar](#)
[Contact](#)

Prima pagina » Vanzare terenuri Cluj » Teren de vanzare ID: 130C4

Vanzare Vreau sa? Ce? Unde? Pret? ID:
 Inchiriere cumpar inchiriez Alegeti tipul Alegeti locatia Alegeti pret ID
 Exclusivitate Cauza

Finantare/Credite

Teren de vanzare in Cluj Napoca, zona Someseni
Cluj Napoca, Someseni

130C4

Calculatoare taxe

Informatii utile

Adauga oferta ta

Despre noi

Contact

Blog Imobiliar

Convertor valutar

Pret Imobil

Moneda Converteste in

Pret convertit

Curs Valutar 14.05.2013
1 EUR = 4.3207 RON
1 USD = 3.3309 RON



Abonare la Newsletter

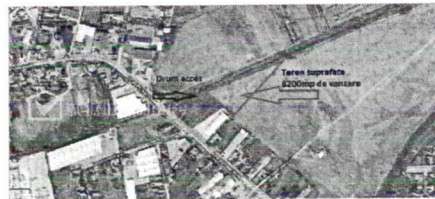
adresa de email

Abonare

Like 13k

Site-uri parteneri

- » [chirii-cluj.ro](#)
- » [spatiicomercialecluj.ro](#)
- » [apartamentedevanzarecluj.ro](#)



CARACTERISTICI

Tip imobil: Teren intravilan Constructie pe teren: Nu
 Teren pentru constructii civile Sup. construita: --
 Suprafata: 6200
 Front: 20 m
 Nr. fronturi: 1

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate, pietruite), Mijloace de transport, Iluminat stradal

Vecinatati: Zona rezidentiala

UTILITATI

Utilitati in apropiere

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate, pietruite), Mijloace de transport, Iluminat stradal

Vecinatati: Zona rezidentiala

ACTE/AVIZE

CF

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto

ALTE DETALII

Vanzare teren in Someseni langa aeroport ideal pentru constructii hale. Terenul are suprafata de 6200mp si are drum de acces de la strada Traian Vuia. Utilitatile se afla la str. Traian Vuia (aproximativ 40m). Terenul are toate actele in regula inclusiv actele pentru drumul de acces care in intregime pe numele beneficiarului.

Pret vanzare: 60 €/m² negociabil

Numar vizualizari: 122
Actualizat: 2013-03-29 16:35:27



324 case de vanzare
 4 case de inchiriat
 1 birou de inchiriat
 1 spatiu comercial de inchiriat
 88 terenuri de vanzare

Oferte similare

Vanzare teren intravilan, situat in Calatele, sat Valeni, peisaj deosebit

Teren de vanzare

Localitate	Cluj Napoca
Zona	
Pret vanzare	36.000 €

detalii ID 130C7

Vanzare teren 2709 mp in cartierul Gruia, Cluj Napoca

Teren de vanzare

Localitate	Cluj Napoca
Zona	Gruia
Pret vanzare	812.700 €

detalii ID 130C6

Teren de vanzare in Cluj Napoca, zona Manastur

Teren de vanzare

Localitate	Cluj Napoca
Zona	Manastur

detalii ID 1306A

TOUCHTECH
Developed by



3

[Apartamente](#)
[Case si Vile](#)
[Birouri](#)
[Spatii comerciale](#)
[Spatii industriale](#)
[Terenuri](#)
[Adauga Oferta](#)
[Blog Imobiliar](#)
[Contact](#)

Prima pagina » Vanzare terenuri Cluj » Teren de vanzare ID: 130AM

Vanzare Vreau sa? Ce? Unde? Pret? ID:
 Inchiriere cumpar inchiriez Alegeti tipul Alegeti locatia Alegeti pret ID

Exclusivitate

Finantare/Credite

Teren de vanzare in Cluj Napoca, zona Someseni
Cluj Napoca, Someseni

130AM

Calculator taxe

Informatii utile

Adauga oferta ta

Despre noi

Contact

Blog Imobiliar

Convertor valutar

Pret Imobil

Moneda Converteste in

Pret convertit

Curs Valutar 14.05.2013
1 EUR = 4.3207 RON
1 USD = 3.3309 RON

Abonare la Newsletter

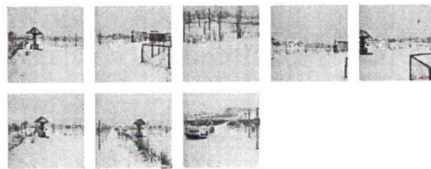
adresa de email

Abonare

Like 13k

Site-uri partenere

- » [chirii-cluj.ro](#)
- » [spatiicomercialecluj.ro](#)
- » [apartamentedevanzarecluj.ro](#)



CARACTERISTICI

Tip imobil: Teren intravilan Constructie pe teren: Nu
 Teren pentru constructii civile Sup. construita: --
 Suprafata: 1900
 Front: 80 m
 Nr. fronturi: 2

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate, pietruite)

UTILITATI

Apa

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate, pietruite)

ACTE/AVIZE

CF

ALTE CARACTERISTICI

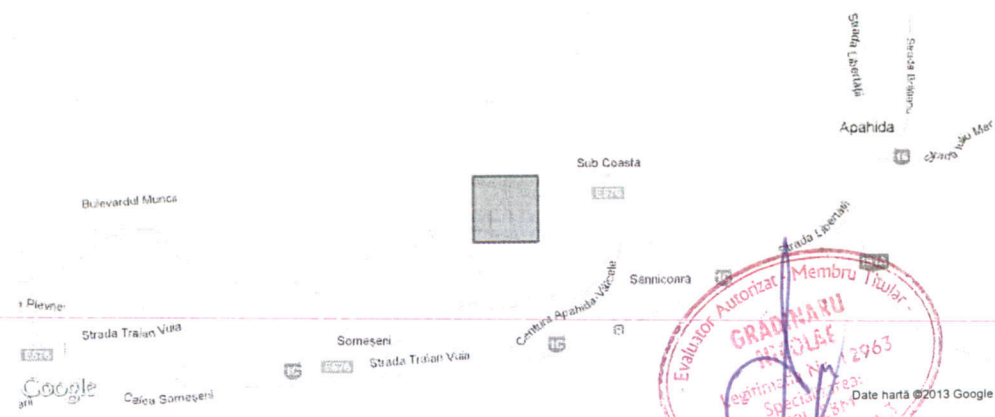
Parcelabil, Acces auto, Teren imprejmuit

ALTE DETALII

Oferim spre vanzare teren in suprafata de 1900 mp, situat in cartierul Someseni, zona industriala. Terenul este ideal pentru constructia de hale, sedii firma etc. Zona in care este amplasat terenul dispune de curent electric.

Pret vanzare: 50 €/m² negociabil

Numar vizualizari: 263
Actualizat: 2013-03-25 15:46:17



4

[Apartamente](#) [Case si Vile](#) [Birouri](#) [Spatii comerciale](#) [Spatii industriale](#) [Terenuri](#) [Adauga Oferta](#) [Blog Imobiliar](#) [Contact](#)

Prima pagina » Vanzare terenuri Cluj » Teren de vanzare ID: 1306R

Vanzare	Vreau sa?	Ce?	Unde?	Pret?	ID:
Inchiriere	<input type="checkbox"/> cumpar <input type="checkbox"/> inchiriez	Alegeti tipul	Alegeti locatia	Alegeti pret	ID
Exclusivitate					Cauta

Finantare/Credite

Calculator taxe

Informatii utile

Adauga oferta ta

Despre noi

Contact

Blog Imobiliar

Convertor valutar

Pret Imobil

Moneda Converteste in

Pret convertit

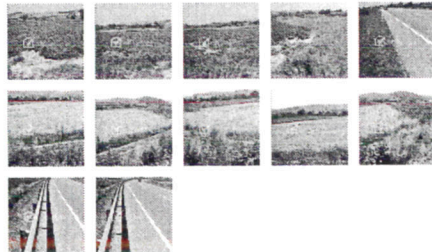
Curs Valutar 14.05.2013
1 EUR = 4.3207 RON
1 USD = 3.3309 RON

Abonare la Newsletter

adresa de email

Abonare

Like 13k

Teren de vanzare in Cluj Napoca, zona Someseni
Cluj Napoca, Someseni

CARACTERISTICI

Tip imobil:	Teren intravilan	Constructie pe teren:	Nu
Teren pentru constructii civile		Sup. constructia:	--
Suprafata:	8000		
Front:	41 m		

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate), Mijloace de transport, Iluminat stradal

UTILITATI

Utilitati in apropiere

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate), Mijloace de transport, Iluminat stradal

ALTE DETALII

Agentia Welt Imobiliare Cluj Napoca ofera spre vanzare teren intravilan situat in Cluj Napoca cu suprafata de 8000 m²Pret vanzare: 30 €/m² negociabilNumar vizualizari: 597
Actualizat: 2012-11-01 18:31:34

Site-uri partener

- » [chirii-cluj.ro](#)
- » [spatiicomercialecluj.ro](#)
- » [apartamentedevanzarecluj.ro](#)

Contactati agentul imobiliar pentru oferta cu ID: 1306R



Persoana de contact: Bogdan Pantea
 vanzari/inchirieri
 rezidentiale, comerciale, industriale
 Mobil: 0727.722.245
 Email: bogdan.pantea@weltimobiliare.ro

Date contact agentie:
 Telefon: 0264-597584 0264.450519 0752.223366 0727.722244
 Email: office@weltimobiliare.ro
 Adresa: B-dul. 21 Decembrie nr. 24 Cluj-Napoca, Romania
 Agentul administreaza urmatoarele oferte:
 42 apartamente de vanzare
 12 apartamente de inchiriat
 324 case de vanzare
 4 case de inchiriat
 1 birou de inchiriat
 1 spatiu comercial de inchiriat
 88 terenuri de vanzare

Oferte similare

Teren de vanzare, zona Sopor

Teren intravilan, cu utilitati, Gilau, zona de case

Teren de vanzare in Cluj Napoca, zona Borhanci

Puteti sa ne contactati folosind formularul de mai jos.

Nume:

Telefon:

Email:

Mesaj:

Doresc sa fiu contactat de un agent imobiliar al Welt

Cod de verificare

babelo

Introduceti textul din imagine
Caracterele nu sunt case-sensitive

Trimite




(5)



0752-223366
0727-228828

- [Apartamente](#)
- [Case si Vile](#)
- [Birouri](#)
- [Spatii comerciale](#)
- [Spatii industriale](#)
- [Terenuri](#)
- [Aduaga Oferta](#)
- [Blog Imobiliar](#)
- [Contact](#)

Prima pagina » Vanzare terenuri Cluj » Teren de vanzare ID: 1308S

Vanzare	Vreau sa?	Ce?	Unde?	Pret?	ID:
Inchiriere	<input type="button" value="cumpar"/> <input type="button" value="inchiriez"/>	<input type="button" value="Alegeti tipul"/>	<input type="text" value="Alegeti locatia"/>	<input type="text" value="Alegeti pret"/>	<input type="text" value="ID"/>
<input type="checkbox"/> Exclusivitate					<input type="button" value="Cauta"/>
<input type="checkbox"/> Finantare/Credite	Teren de vanzare in Cluj Napoca, zona Someseni				ID 1308S
<input type="text" value="Calculator taxe"/>					
<input type="text" value="Informatii utile"/>	CARACTERISTICI				
<input type="text" value="Aduaga oferta ta"/>	Tip imobil: <input type="text" value="Teren intravilan"/> Constructie pe teren: <input type="text" value="Nu"/>				
<input type="text" value="Despre noi"/>	Teren pentru constructii civile: <input type="text" value="--"/>				
<input type="text" value="Contact"/>	Suprafata: <input type="text" value="27670"/>				
<input type="text" value="Blog Imobiliar"/>	Front: <input type="text" value="18 m"/>				
	ALTE DETALII ZONA				
	Amenajare strazi (asfaltate, pietruite), Iluminat stradal				
	UTILITATI <i>Curți constructii.</i>				
	<input type="text" value="Apa, Gaz, Curent electric"/>				
	ALTE DETALII ZONA				
	Amenajare strazi (asfaltate, pietruite), Iluminat stradal				

Convertor valutar

Moneda

Curs Valutar 14.05.2013
1 EUR = 4.3207 RON
1 USD = 3.3309 RON

Abonare la Newsletter

Abonare

Like 13k

Site-uri partenere

- » [chirii-cluj.ro](#)
- » [spatiocomercialecluj.ro](#)
- » [apartamentedeavanzarecluj.ro](#)

CARACTERISTICI

Tip imobil: Constructie pe teren:
 Teren pentru constructii civile:
 Suprafata:
 Front:

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate, pietruite), Iluminat stradal

UTILITATI

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate, pietruite), Iluminat stradal

ACTE/AVIZE

Titlu de proprietate

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil, La sosea, Acces auto

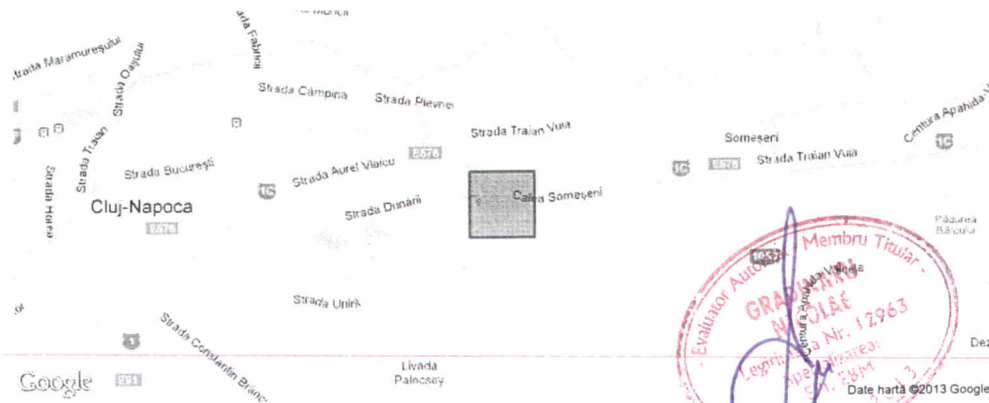
ALTE DETALII

Agentia Welt Imobiliare Cluj Napoca ofera spre vanzare teren intravilan situat in Cluj Napoca cu suprafata de 27670 m² apa, gaz, electricitate.

Pret vanzare: 35 €/m² negociabil

Numar vizualizari: 401
Actualizat: 2012-10-02 16:34:45

MAI FAVORABIL



Contactati agentul imobiliar pentru oferta cu ID: 1308S

Puteti sa ne contactati folosind formularul de mai jos.

Nume:

6



0752-223366
0727-228828

- Apartamente
- Case si Vile
- Birouri
- Spatii comerciale
- Spatii industriale
- Terenuri
- Adauga Oferta
- Blog Imobiliar
- Contact

Prima pagina » Vanzare terenuri Cluj » Teren de vanzare ID: 1308U

Vanzare **Vreau sa?** **Ce?** **Unde?** **Pret?** **ID:**
 Inchiriere cumpar inchiriez Alegeti tipul Alegeti locatia Alegeti pret ID
 Excluzivitate Cauta

- Finantare/Credite
- Calculator taxe
- Informatii utile
- Adauga oferta ta
- Despre noi
- Contact
- Blog Imobiliar

Teren de vanzare in Cluj Napoca, zona Someșeni
Cluj Napoca, Someșeni



CARACTERISTICI

Tip imobil: Teren intravilan **Constructie pe teren:** Nu
Teren pentru constructii civile: Sup. construita: --
Suprafata: 45440
Front: 50 m

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate, pietruite), Mijloace de transport, Iluminat stradal

UTILITATI

Gaz, Curent electric

Cuți constructii

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi (asfaltate, pietruite), Mijloace de transport, Iluminat stradal

ACTE/AVIZE

Titlu de proprietate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitii, Parcelabil, Acces auto

ALTE DETALII

Agentia Welt Imobiliare Cluj Napoca ofera spre vanzare teren intravilan situat in Cluj Napoca cu suprafata de 45440 m² gaz, electricitate.

Pret vanzare: 40 €/m² negociabil

Numar vizualizari: 388
Actualizat: 2012-10-02 16:34:01

Convertor valutar

Pret Imobil
 Moneda Converteste in
 Pret convertit

Curs Valutar 14.05.2013
1 EUR = 4.3207 RON
1 USD = 3.3309 RON

Abonare la Newsletter

adresa de email

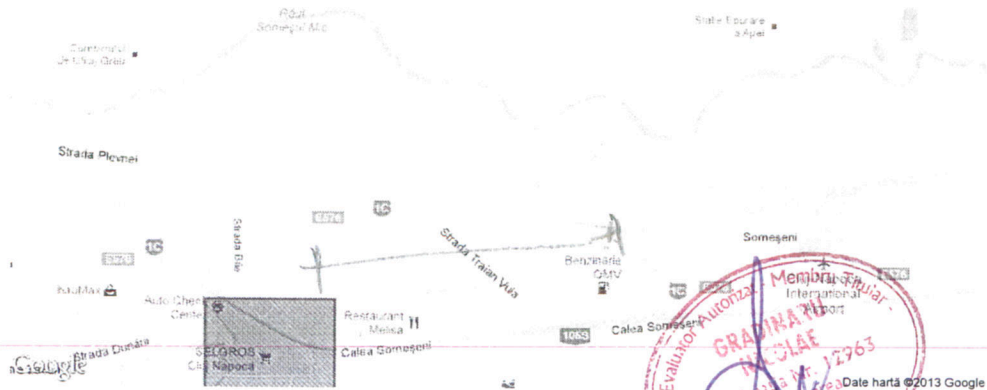
Abonare

Like 13k

Site-uri parteneri

- » [chiri-cluj.ro](#)
- » [spatiicomercialecluj.ro](#)
- » [apartamentede vanzare cluj.ro](#)

Mai favorabil



Contactati agentul imobiliar pentru oferta cu ID: 1308U

Puteti sa ne contactati folosind formularul de mai jos.

Nume:



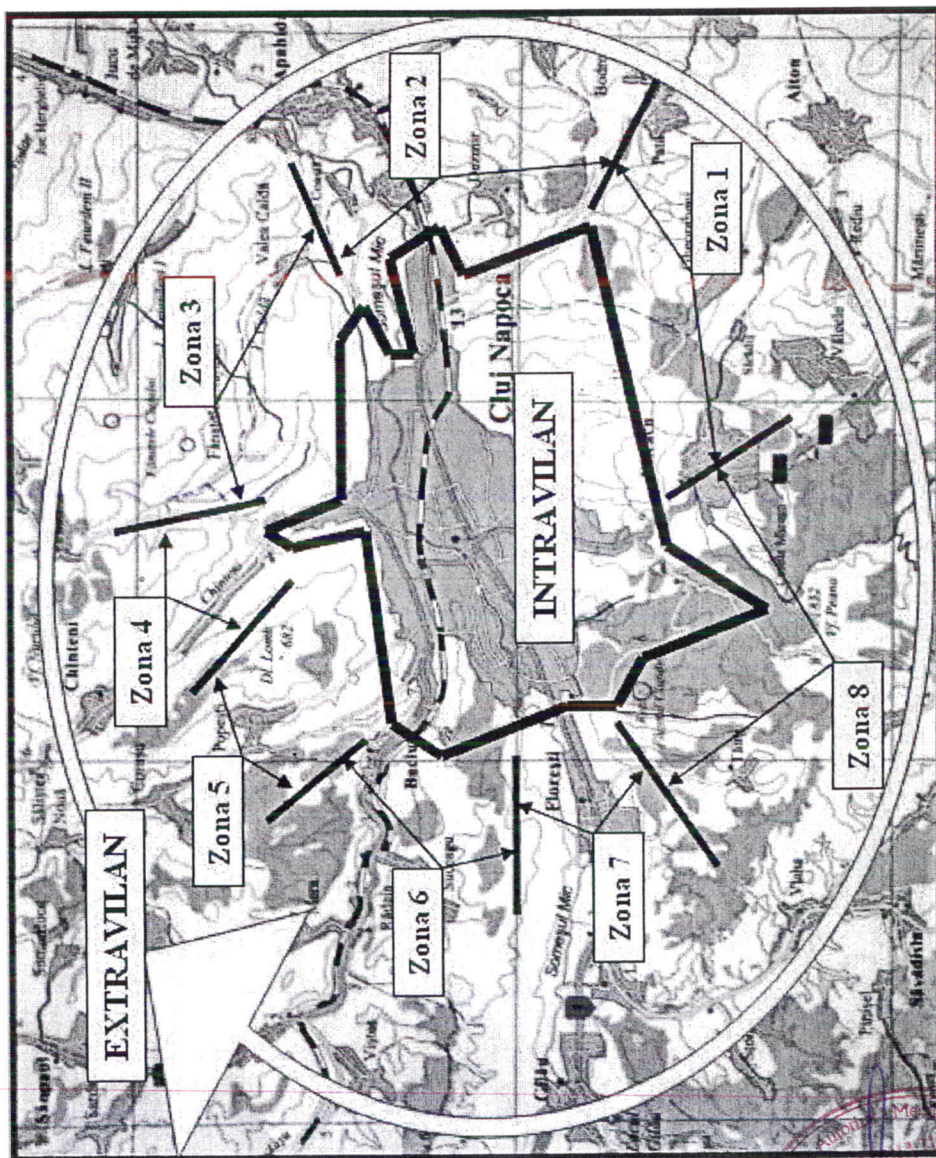
S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Buitea, nr.717, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936
Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.68, Tel./fax. +40.364.116.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

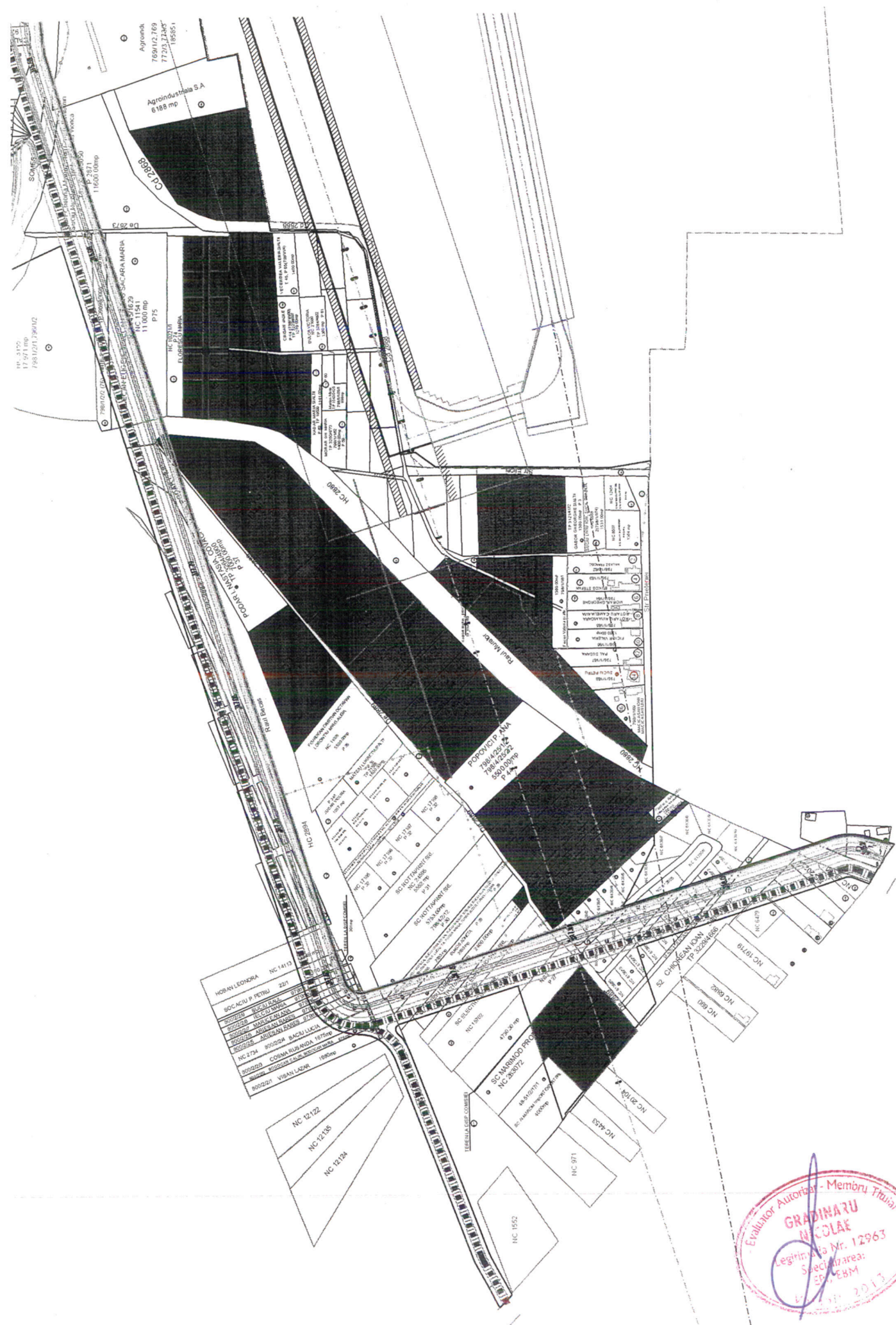
Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

HARTA EXTRAVILAN CLUJ-NAPOCA

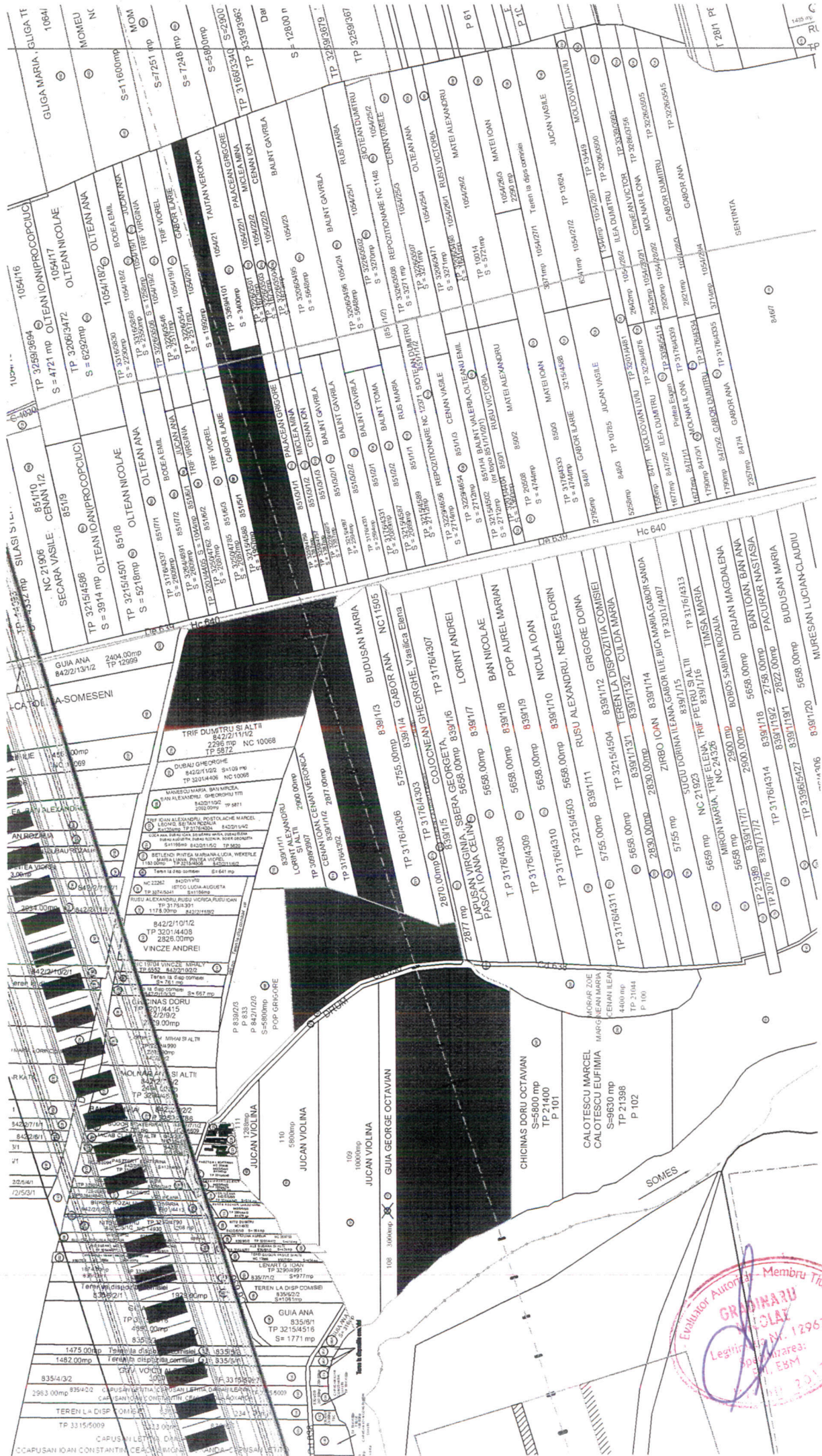


Zona 1	Colonia Becaş, Borhanci, Soporu, Borzaş.
Zona 2	Someşeni, B-dul Muncii.
Zona 3	Dealul Sfântul Gheorghe, Fânețele Clujului.
Zona 4	Str. Oaşului spre Chinteni, Dealul Steluța.
Zona 5	Dealul Lomb, str. Valea Seacă.
Zona 6	Pădurea Hoia, Baci.
Zona 7	Grigorescu, Florești.
Zona 8	Sf. Ion, Făget, Drumul Sălcii.



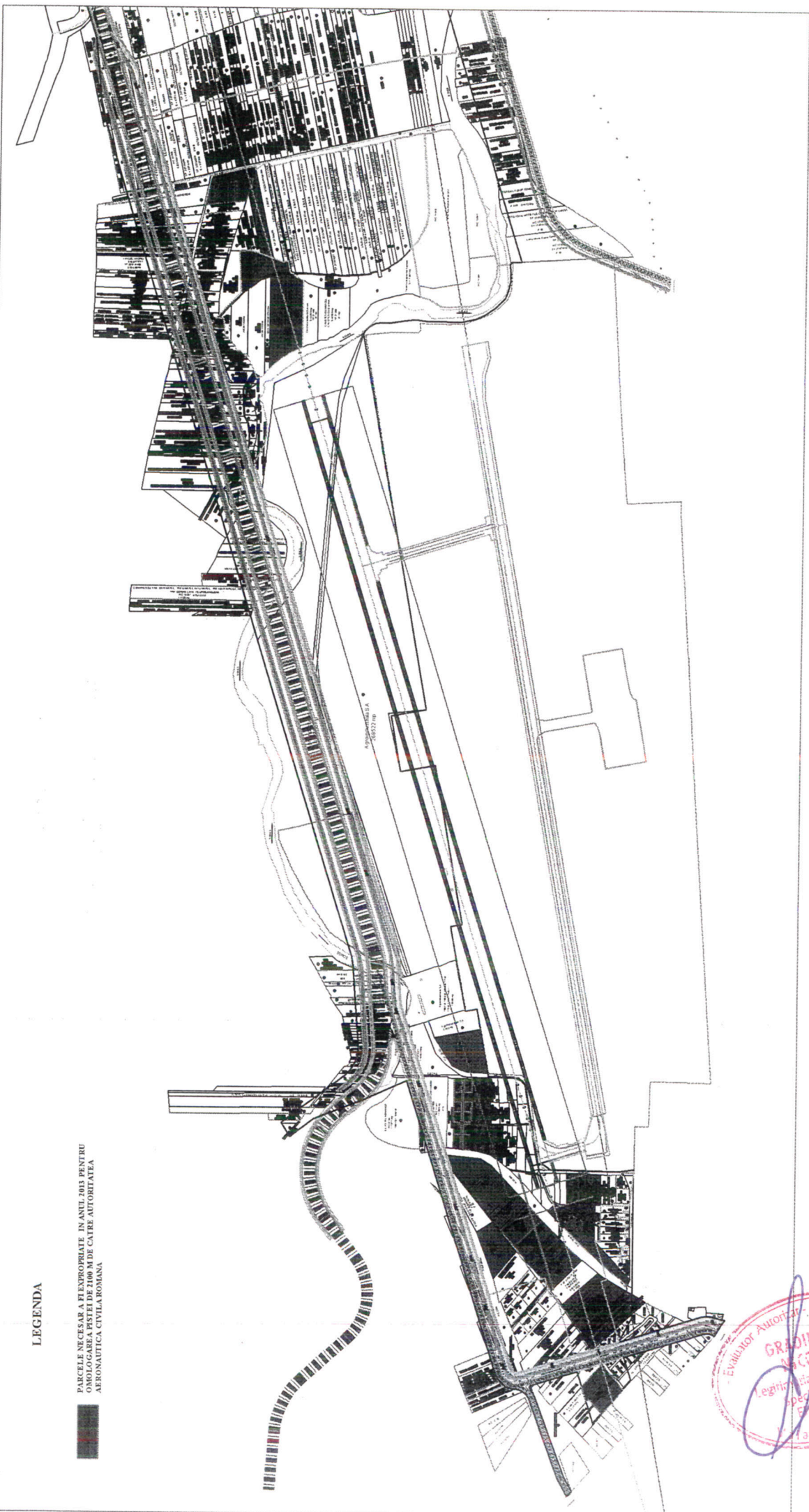


Evaluitor Autorizat - Membru Titular -
**GRABINARU
 NICOLAE**
 Legitimă Nr. 12963
 Sectoria: EB
 EBM
 12.12.2013



LEGENDA

PARCELE NECESARE A FI REPROPRIATE, IN ANUL 2013 PENTRU
REALIZAREA SI FUNCTIONAREA STATIONII DE CAI FERATE
AERONAUTICE CIVILE ROMANE



Evaluator Autoritar - Membru Titular
GRADINARU
NICOLAE
Legitimatie Nr. 12963
Specializarea:
EM, EBM
Iulie 2013

denumire zona	descrierea zonei	intravilan					extravilan				
		teren liber	arabil	pasuni fanete	livezi	paduri	arabil	pasuni fanete	livezi	paduri	Casa
		col 5	col 1	col 2	col 3	col 4	col 1	col 2	col 3	col 4	col 7
Steluta	dealul Steluta latura nordica si vestica	100.8	40.3	40.3	44.4	31.0	10.1	9.1	11.1	7.8	1,537
V. Chintaului	de o parte si alta a V. Chintaului	75.6	30.2	30.2	33.3	23.3	7.6	6.8	8.3	5.8	1,487
Muncii	prelungire latura nordica a Bld. Muncii	75.6	30.2	30.2	33.3	23.3	7.6	6.8	8.3	5.8	1,462
Cug+Tetarom II	latura nordica si estica	67.2	26.9	26.9	29.6	20.7	6.7	6.0	7.4	5.2	1,462
Calea someseni	in partea sudica spre Budunus	75.6	30.2	30.2	33.3	23.3	-	-	-	-	1,462
Aeroport	latura estic spre Sannicoara	88.2	35.3	35.3	38.8	27.2	8.8	7.9	9.7	6.8	1,487
Pata Rat	spre Dezmir latura sudica	50.4	20.2	20.2	22.2	15.5	5.0	4.5	5.5	3.9	1,436
Cartodrom	spre Sopor - latura sudica si estica	168.0	-	-	-	-	-	-	-	-	1,714
Micro2 - Gheorgheni	spre Becas - latura sudica	168.0	-	-	-	-	-	-	-	-	1,739
Becas	spre Palacsay / Feleac	75.6	30.2	30.2	33.3	23.3	7.6	6.8	8.3	6.3	1,714
Borhanci	spre Feleac	50.4	20.2	20.2	22.2	15.5	5.0	4.5	5.5	3.8	1,688
Sopor Budunus	spre Feleac	37.8	15.1	15.1	16.6	11.6	3.8	3.4	4.2	2.5	1,714
str. Mozart - Trifoiului	Calea Turzii - zona Observator spre str. Becas	210.0	-	-	-	-	-	-	-	-	1,764
Buna Ziua	spre Sud directia Palacsay, Feleac	126.0	50.4	50.4	55.4	38.8	-	-	-	-	1,739
Mihai Romanul	spre Sud directia Palacsay, Feleac	117.6	47.0	47.0	51.7	36.2	11.8	10.6	12.9	10.5	1,739
Faget Est	directia Feleac, casele Micesti	75.6	30.2	30.2	33.3	23.3	7.6	6.8	8.3	6.3	1,714
Camping+DDRosca	spre str. Campului latura nordica	100.8	40.3	40.3	44.4	31.0	-	-	-	-	1,714
Colonia Faget	spre Pad. Faget si Garbau (Sud) si Salicea	75.6	30.2	30.2	33.3	23.3	7.6	6.8	8.3	6.3	1,714
Eugen Ionescu	spre Campului - latura estica	168.0	67.2	67.2	-	67.2	-	-	-	-	1,814
Calea Turzii	de la Calea Turzii spre Eugen Ionescu	231.0	-	-	-	-	-	-	-	-	1,789
Europa-Sud	de la str. Alecu Russo spre str. Fagetului	168.0	-	-	-	-	-	-	-	-	1,764
Manastur sub Padure	prelungirea pe latura sudica Aleea Ciucas si leze	105.0	42.0	42.0	46.2	32.3	-	-	-	-	1,688
Mehedinti	imprejurul str. E. Quinet si Alex. Dumas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,688
Manastur Sud	in jurul str. E. Quinet si Alex. Dumas si spre sud	105.0	42.0	42.0	46.2	32.3	-	-	-	-	1,688
Campului	spre E. Ionescu latura vestica	105.0	42.0	42.0	46.2	32.3	-	-	-	-	1,714
Colina	pe drumul Sf. Ion pe o parte si alta spre Faget	105.0	42.0	42.0	46.2	32.3	-	-	-	-	1,714
Gr. Vechi	dealul Hoia latura sudica	252.0	-	-	126.0	-	-	-	-	-	1,814
Gr. Nou	latura vestica spre Floresti Dealul de Sus	105.0	42.0	42.0	46.2	32.3	10.5	9.5	11.6	6.7	1,739
Taietura Turcului	spre Hoia si Cheile Baciului	67.2	26.9	26.9	29.6	20.7	6.7	6.0	7.4	6.3	1,663
Dambu rotund	latura Nordica spre Padurea Oasului	75.6	30.2	30.2	33.3	23.3	7.6	6.8	8.3	6.3	1,588
Cordos	spre Valea Seaca	63.0	25.2	25.2	27.7	19.4	6.3	5.7	6.9	6.3	1,487
Calea baciului	latura Nordica si Sudica	63.0	25.2	25.2	27.7	19.4	6.3	5.7	6.9	6.3	1,537
Maramuresului	spre dealul Breaza	75.6	30.2	30.2	33.3	23.3	7.6	6.8	8.3	6.3	1,588

Scoaterea din context, folosirea valorilor fara insusirea intregului continut al raportului de evaluare nu este admisa.

intocmit: ing. Marcel Popa expert ANEVAR EPI 7818 t:0745.393.001 marcellpopa@gmail.com

Ⓢ termen pe care nu poate cam tiner, are utilitate, sau Pab.

686956

FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA
Actualizat la: 21.11.2012

NR. CRT.	LOCALITATEA	Ap. Su (mp) < 40		Ap. Su (mp) 40-70		Ap. Su (mp) > 70		Teren intravilan		Teren intravilan		Teren intravilan		Construcție - casă (lemn, chipci)		Construcție - casă (platră, cărămidă, bca, beton)		Construcție - spații administrative		Construcție - spații comerciale		Construcție - spații industriale (structură metalică)		Construcție - spații industriale (structură beton armat)		Anexe (lemn, tablă)		Anexe (platră, cărămidă, bca, beton)	
		leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd	leImp	leImpScd
1	Andrei Mureșanu	3.420,00	3.280,00	2.940,00	820,00	690,00	720,00	1.800,00	3.760,00	4.130,00	710,00	780,00	98,00	163,00															
2	Baciu	2.780,00	2.650,00	2.390,00	140,00	120,00	500,00	1.250,00	3.050,00	3.350,00	610,00	670,00	80,00	133,00															
3	Becsy	3.000,00	2.850,00	2.570,00	160,00	140,00	570,00	1.440,00	3.280,00	3.610,00	610,00	670,00	86,00	143,00															
4	Becsy Borhanel	3.000,00	2.850,00	2.570,00	160,00	140,00	570,00	1.440,00	3.280,00	3.610,00	610,00	670,00	86,00	143,00															
5	Borhanel	3.000,00	2.850,00	2.570,00	160,00	140,00	570,00	1.440,00	3.280,00	3.610,00	610,00	670,00	86,00	143,00															
6	Bulgaria	3.100,00	2.960,00	2.660,00	370,00	310,00	610,00	1.620,00	3.400,00	3.740,00	710,00	780,00	89,00	145,00															
7	Bună Ziua	3.210,00	3.060,00	2.750,00	1.020,00	870,00	720,00	1.800,00	3.750,00	4.130,00	710,00	780,00	92,00	153,00															
8	Centru	3.420,00	3.280,00	2.940,00	820,00	690,00	720,00	1.800,00	3.760,00	4.130,00	710,00	780,00	98,00	163,00															
9	Colina	3.000,00	2.850,00	2.570,00	310,00	260,00	570,00	1.440,00	3.280,00	3.610,00	610,00	670,00	86,00	143,00															
10	Dâmbu Rotund	3.000,00	2.850,00	2.570,00	370,00	310,00	570,00	1.440,00	3.280,00	3.610,00	610,00	670,00	86,00	143,00															
11	Dâmbu Rotund/Lombului	2.890,00	2.750,00	2.480,00	240,00	210,00	540,00	1.340,00	3.160,00	3.480,00	710,00	780,00	83,00	138,00															
12	Făget	2.570,00	2.450,00	2.200,00	140,00	120,00	430,00	1.070,00	2.810,00	3.090,00	610,00	670,00	73,00	122,00															
13	Gheorgheni	3.320,00	3.160,00	2.840,00	610,00	520,00	680,00	1.710,00	3.630,00	4.000,00	710,00	780,00	95,00	158,00															
14	Gheorgheni Est	3.210,00	3.060,00	2.750,00	510,00	430,00	550,00	1.620,00	3.520,00	3.870,00	710,00	780,00	92,00	153,00															
15	Grădinițe Mănăștur	3.320,00	3.160,00	2.840,00	610,00	520,00	680,00	1.710,00	3.630,00	4.000,00	710,00	780,00	95,00	158,00															
16	Grigorescu	3.320,00	3.160,00	2.840,00	610,00	520,00	680,00	1.710,00	3.630,00	4.000,00	710,00	780,00	95,00	158,00															
17	Grula	3.000,00	2.850,00	2.570,00	370,00	310,00	570,00	1.440,00	3.280,00	3.610,00	610,00	670,00	86,00	143,00															
18	Iris	3.100,00	2.960,00	2.660,00	370,00	350,00	610,00	1.530,00	3.400,00	3.740,00	710,00	780,00	89,00	145,00															
19	Intre Lacuri	3.100,00	2.960,00	2.660,00	370,00	350,00	610,00	1.530,00	3.400,00	3.740,00	710,00	780,00	89,00	145,00															
20	Magura	2.680,00	2.550,00	2.290,00	140,00	120,00	460,00	1.160,00	2.930,00	3.220,00	710,00	780,00	76,00	127,00															
21	Mănăștur	3.100,00	2.960,00	2.660,00	410,00	350,00	570,00	1.440,00	3.280,00	3.610,00	610,00	670,00	86,00	143,00															
22	Mănăștur Nord	3.000,00	2.850,00	2.570,00	410,00	350,00	550,00	1.620,00	3.520,00	3.870,00	710,00	780,00	92,00	153,00															
23	Mănăștur Sud	3.210,00	3.060,00	2.750,00	510,00	430,00	550,00	1.620,00	3.520,00	3.870,00	710,00	780,00	92,00	153,00															
24	Marășel	3.210,00	3.060,00	2.750,00	510,00	430,00	550,00	1.620,00	3.520,00	3.870,00	710,00	780,00	92,00	153,00															
25	Semicentru	3.320,00	3.160,00	2.840,00	610,00	520,00	680,00	1.710,00	3.630,00	4.000,00	710,00	780,00	95,00	158,00															
26	Someșeni	2.890,00	2.750,00	2.480,00	410,00	350,00	540,00	1.340,00	3.160,00	3.480,00	710,00	780,00	83,00	138,00															
27	Sopor	2.680,00	2.550,00	2.290,00	140,00	120,00	460,00	1.160,00	2.930,00	3.220,00	710,00	780,00	76,00	127,00															
28	Zoritor	3.210,00	3.060,00	2.750,00	510,00	430,00	550,00	1.620,00	3.520,00	3.870,00	710,00	780,00	92,00	153,00															
29	Zoritor Sud	3.100,00	2.960,00	2.660,00	410,00	350,00	610,00	1.530,00	3.400,00	3.740,00	710,00	780,00	89,00	145,00															

VALORI ORIENTATIVE DE CIRCULAȚIE

* - a cărui localitate este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de bransare posibilă în orice tip de utilități

Ing. Alexandru Gilga
Evaluator Proprietăți Imobiliare, Membru ANEVARUBINEAR, Nr. Licențiar 12920
0730.011.935, napoca.og@gmail.com, www.napocabusiness.ro



**FONDUL IMOBILIAR
DIN COMUNELE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA
Actualizat în: 31.12.2012**

Nr. CRT.	LOCALITA	Ap. Supraf. 4-6		Ap. Supraf. 40-70		Ap. Supraf. >70		Termi. intravilan		Termin intravilan in proprietate	Constructiie - (lemn, chipscd)	Constructiie - (boca, beton)	Constructiie - (spati comerciale / administrative)	Constructiie - spatii industriale (structura metalica)	Constructiie - spatii industriale (structura beton armat)	Anexe (lemn, tabla)	Anexe (plac, capacinila, boca, beton)	Teren extravilan (pajura)	Teren extravilan (pajura)	Pădure	Livada, vie	
		leImp	leImp	leImp	leImp	leImp	leImp	leImp	leImp													leImp
1	APARIDA	2.140,00	2.040,00	1.940,00	101,93	61,16	27,00	410,00	1.360,00	2.340,00	2.560,00	410,00	450,00	61,00	107,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		430,00	410,00	390,00	20,39	12,23		80,00	270,00	470,00	520,00	80,00	80,00	12,00	21,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		860,00	820,00	770,00	40,77	24,46		160,00	540,00	940,00	1.030,00	160,00	160,00	24,00	43,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		430,00	410,00	390,00	20,39	12,23		80,00	270,00	470,00	520,00	80,00	80,00	12,00	21,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		2.140,00	2.040,00	1.940,00	101,93	61,16		410,00	1.360,00	2.340,00	2.560,00	410,00	450,00	61,00	107,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		430,00	410,00	390,00	20,39	12,23		80,00	270,00	470,00	520,00	80,00	80,00	12,00	21,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		860,00	820,00	770,00	40,77	24,46		160,00	540,00	940,00	1.030,00	160,00	160,00	24,00	43,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		430,00	410,00	390,00	20,39	12,23		80,00	270,00	470,00	520,00	80,00	80,00	12,00	21,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		2.570,00	2.450,00	2.320,00	122,31	73,39	23,00	460,00	1.650,00	2.810,00	3.090,00	490,00	540,00	73,00	128,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		860,00	820,00	770,00	40,77	24,46		160,00	540,00	940,00	1.030,00	160,00	160,00	24,00	43,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
2	BACIU	2.350,00	2.240,00	2.130,00	32,62	19,57		180,00	600,00	1.030,00	2.580,00	460,00	460,00	67,00	118,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		470,00	450,00	430,00	16,31	9,78		90,00	300,00	520,00	570,00	90,00	90,00	13,00	24,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		1.410,00	1.350,00	1.290,00	48,92	29,35		270,00	890,00	1.550,00	1.700,00	270,00	270,00	40,00	71,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		470,00	450,00	430,00	16,31	9,78		90,00	300,00	520,00	570,00	90,00	90,00	13,00	24,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		2.350,00	2.240,00	2.130,00	32,62	19,57		180,00	600,00	1.030,00	2.580,00	460,00	460,00	67,00	118,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		470,00	450,00	430,00	16,31	9,78		90,00	300,00	520,00	570,00	90,00	90,00	13,00	24,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		1.410,00	1.350,00	1.290,00	48,92	29,35		270,00	890,00	1.550,00	1.700,00	270,00	270,00	40,00	71,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		470,00	450,00	430,00	16,31	9,78		90,00	300,00	520,00	570,00	90,00	90,00	13,00	24,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		1.030,00	990,00	950,00	9,78	5,87		200,00	650,00	1.130,00	1.240,00	130,00	130,00	29,00	53,00	0,06	0,22	0,22	0,25			
		1.200,00	1.140,00	1.080,00	11,42	6,85		100,00	330,00	560,00	620,00	60,00	60,00	15,00	26,00	0,05	0,17	0,17	0,20			
3	CIANU	1.700,00	1.600,00	1.500,00	1,83	0,98		100,00	330,00	560,00	620,00	60,00	60,00	15,00	26,00	0,05	0,17	0,17	0,20			
		170,00	160,00	150,00	1,83	0,98		100,00	330,00	560,00	620,00	60,00	60,00	15,00	26,00	0,05	0,17	0,17	0,20			
		640,00	610,00	580,00	6,15	4,89		120,00	410,00	770,00	830,00	120,00	120,00	18,00	32,00	0,15	0,05	0,17	0,20			
		170,00	160,00	150,00	1,83	0,98		100,00	330,00	560,00	620,00	60,00	60,00	15,00	26,00	0,05	0,17	0,17	0,20			
		260,00	240,00	230,00	3,26	1,96		50,00	160,00	280,00	310,00	50,00	50,00	7,00	13,00	0,15	0,05	0,17	0,20			
		1.700,00	1.600,00	1.500,00	1,83	0,98	14,00	310,00	1.060,00	1.880,00	2.060,00	300,00	360,00	49,00	86,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		1.030,00	990,00	950,00	9,78	5,87		200,00	650,00	1.130,00	1.240,00	130,00	130,00	29,00	53,00	0,06	0,22	0,22	0,25			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
4	CAMARASU	660,00	650,00	620,00	24,45	14,68		130,00	430,00	750,00	830,00	130,00	140,00	20,00	34,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
		660,00	650,00	620,00	24,45	14,68		130,00	430,00	750,00	830,00	130,00	140,00	20,00	34,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
		340,00	330,00	310,00	12,23	7,34		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,24	0,07	0,27	0,32			
5	CHINTEN	860,00	820,00	770,00	8,15	4,89		160,00	540,00	940,00	1.030,00	160,00	160,00	24,00	43,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
		340,00	330,00	310,00	8,15	4,89		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,16	0,05	0,18	0,21			
		1.700,00	1.600,00	1.500,00	4,09	2,45		300,00	1.100,00	1.900,00	2.100,00	400,00	400,00	50,00	90,00	0,15	0,05	0,17	0,20			
		340,00	330,00	310,00	8,15	4,89		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,16	0,05	0,18	0,21			
		1.700,00	1.600,00	1.500,00	4,09	2,45		300,00	1.100,00	1.900,00	2.100,00	400,00	400,00	50,00	90,00	0,15	0,05	0,17	0,20			
		340,00	330,00	310,00	8,15	4,89		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,16	0,05	0,18	0,21			
		1.700,00	1.600,00	1.500,00	4,09	2,45		300,00	1.100,00	1.900,00	2.100,00	400,00	400,00	50,00	90,00	0,15	0,05	0,17	0,20			
		340,00	330,00	310,00	8,15	4,89		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,16	0,05	0,18	0,21			
		510,00	490,00	460,00	12,23	7,34		100,00	330,00	560,00	620,00	60,00	60,00	15,00	26,00	0,24	0,05	0,17	0,20			
		1.700,00	1.600,00	1.500,00	8,15	4,89		300,00	1.080,00	1.860,00	2.060,00	330,00	360,00	49,00	86,00	0,12	0,44	0,44	0,52			
6	COLOCHIA	340,00	330,00	310,00	16,31	9,78		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,33	0,10	0,36	0,42			
		340,00	330,00	310,00	16,31	9,78		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,33	0,10	0,36	0,42			
		680,00	650,00	620,00	32,62	19,57		140,00	460,00	800,00	850,00	140,00	140,00	20,00	34,00	0,10	0,36	0,42	0,52			
		340,00	330,00	310,00	16,31	9,78		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,33	0,10	0,36	0,42			
		2.140,00	2.040,00	1.940,00	142,70	85,62	36,00	410,00	1.360,00	2.340,00	2.560,00	410,00	450,00	61,00	107,00	0,40	0,12	0,44	0,52			
		340,00	330,00	310,00	16,31	9,78		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,33	0,10	0,36	0,42			
		680,00	650,00	620,00	32,62	19,57		140,00	460,00	800,00	850,00	140,00	140,00	20,00	34,00	0,10	0,36	0,42	0,52			
		340,00	330,00	310,00	16,31	9,78		70,00	220,00	380,00	410,00	70,00	70,00	10,00	17,00	0,33	0,10	0,36	0,42			
		1.280,00	1.220,																			



R.A. AEROPORTUL CLUJ-NAPOCA

- 2013-



**PREZENTARE,
MISIUNE,
VIZIUNE,
VALORI,
OBIECTIVE**



Ordonator Principal: **Consiliul Județean Cluj**
Numele instituției: **R.A. Aeroportul Cluj-Napoca**
Conducerea: **David Ciceo- Director General**
Adresa: **Str. Traian Vuia, Nr. 149-151,
Cluj-Napoca, România**
Cod unic de înregistrare: **RO2882425**
Telefon: **+40.264.416.636**
Fax: **+40.264.416.712**
SITA: **CLJAPXH**
E-mail: **office@airportcluj.ro**
Website: **www.airportcluj.ro**

Aeroportul este localizat lângă Municipiul Cluj-Napoca, cel mai important centru urban al Transilvaniei (cu peste 300.000 de locuitori) și plasat, geografic, economic, istoric și cultural, în centrul acestei regiuni istorice cu 7 milioane de locuitori. Aeroportul este situat pe drumul E576, la aproximativ 10 km est de orașul Cluj-Napoca și la 12 km de gara CFR. Mărimea și localizarea sa îl fac principalul aeroport din Transilvania (nord-vestul României).

Destinațiile oferite de Aeroportul Internațional Cluj-Napoca pasagerilor sunt variate, având în vedere faptul că există zboruri regulate spre 14 destinații interne și internaționale la nivelul anului 2012 și a fost anunțată deschiderea a 3 noi destinații începând cu luna mai 2013. Astfel, de la Cluj-Napoca se poate zbura în prezent spre București, Munchen, Viena, Barcelona, Forli (Bologna), Dortmund, Londra (Luton), Madrid, Milano (Bergamo), Paris (Beauvais), Roma (Fiumicino), Veneția (Treviso), Valencia, Zaragoza. La toate aceste destinații se adaugă începând cu luna mai încă trei destinații spre Bari, Eindhoven și Bruxelles Sud Charleroi, iar în timpul sezonului de vară alte 7-8 destinații de vacanță, operate prin curse charter, spre țări cum ar fi Spania, Turcia, Grecia, Tunisia sau Egipt.

Județul Cluj numără aproximativ 660.000 locuitori. Din acest punct de vedere, aeroportul din Cluj-Napoca poate fi comparat cu aeroporturile din orașele europene Geneva și Stuttgart, care înregistrează anual 12 milioane, respectiv 9 milioane de pasageri. Aeroportul Internațional Cluj-Napoca (R.A. Aeroportul Cluj-Napoca) face parte din categoria aeroporturilor regionale moderne ale Europei, fiind al treilea aeroport ca mărime din România, în ceea ce privește traficul de pasageri și al doilea aeroport regional al țării. Totodată, este primul aeroport din categoria celor aflate în subordinea consiliilor județene din România. Pe o rază de 170 km în jurul orașului locuiesc aproximativ 3 milioane de potențiali pasageri, a căror deservire reprezintă o preocupare fundamentală pentru aeroportul clujean.

În 2011, pentru al doilea an consecutiv, Aeroportul Internațional Cluj Napoca a atins numărul de 1.000.000 de pasageri. Anul 2012 a adus o ușoară scădere a traficului de pe aeroport pe fondul crizei economice, a falimentelor din industria aviatică și a competiției cu aeroporturile învecinate. În aceste condiții s-a realizat o creștere a traficului în anul 2012 cu 24% mai mare față de anul 2008, anul de debut al crizei economice.

Misiunea :

Consolidarea poziției ca unul dintre cele mai importante aeroporturi din Estul Europei, care oferă legături aeriene în întreaga lume prin servicii sigure și de calitate.

Viziune :

De a deveni cel mai important aeroport regional al țării, cu servicii la standarde ridicate pentru companii aeriene, pasageri și ceilalți beneficiari ai serviciilor noastre.

Valori:



Obiectivele principale:

1. Creșterea traficului aerian de pasageri și de marfă;
2. Atragerea companiilor aeriene pentru operarea unor noi destinații, creșterea frecvențelor de operare prin acordarea de sprijin de marketing în concordanță cu piața națională și europeană de transport aerian;
3. Îmbunătățirea calității serviciilor aeroportuare furnizate companiilor aeriene;
4. Creșterea gradului de satisfacție al pasagerilor și al clienților aeroportului;
5. Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii;
6. Dezvoltarea și întărirea rolului coordonator al R.A. Aeroportul Cluj-Napoca în perimetrul aeroportului în conformitate cu reglementările și standardele naționale și internaționale din aviația civilă;
7. Dezvoltarea colaborării cu organismele naționale și internaționale din transportul aerian: OACI, IATA, ACI Europe, ROMATSA, MTI, AACR, Asociația Aeroporturilor din România și alte instituții, organisme și asociații din domeniul de activitate aeroportuar.

SCURT ISTORIC



1 aprilie 1932: Este înființat Aeroportul Civil din Cluj.

1 mai 1933: Se deschide linia aeriană București - Cluj, linie deservită de către L.A.R.E.S. (Liniile Aeriene Române de Stat).

11 septembrie 1933: Aeroportul Cluj a fost declarat Aeroport Vamal Internațional, prin deschiderea primei linii internaționale pe direcția Praga-Cluj-București.

20 decembrie 2010: Pentru prima dată în istoria aeroportului clujean este înregistrat în decursul unui an calendaristic pasagerul cu numărul 1 milion.

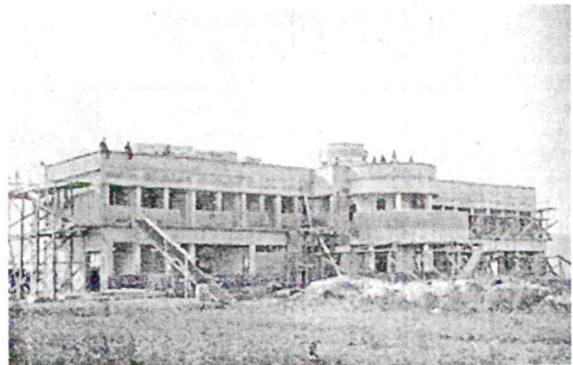
8 septembrie 2011: Încep lucrările pentru construirea unei noi piste de decolare-aterizare de 3.500 m la Aeroportul Internațional Cluj-Napoca, etapa I (2.100 m). Noua pistă va avea 45 m lățime, mergând până la 60 m cu acostamente.

2011 a fost al doilea an consecutiv în care aeroportul clujean a reușit să atingă pragul de 1 milion de pasageri.

1 aprilie 2012: Aeroportul Internațional Cluj-Napoca celebrează 80 de ani de aviație civilă.



Aeroportul militar în timpul războiului



Lucrări de construcție a aeroportului în 1960



Aeroportul Internațional Cluj-Napoca în 2013

DESTINAȚII ȘI COMPANII



Companii aeriene care operează zboruri regulate de pe Aeroportul Internațional Cluj-Napoca:

- TAROM



- LUFTHANSA



- WIZZ AIR



Companii aeriene care operează zboruri charter de pe Aeroportul Internațional Cluj-Napoca:

- AIR BUCHAREST



- CORENDON



- AEGEAN AIRLINES



- PEGASUS AIRLINES



- TUNISAIR EXPRESS



- EGYPT AIR



- TAROM



Companii aeriene care operează transport cargo internațional de pe Aeroportul Internațional Cluj-Napoca:

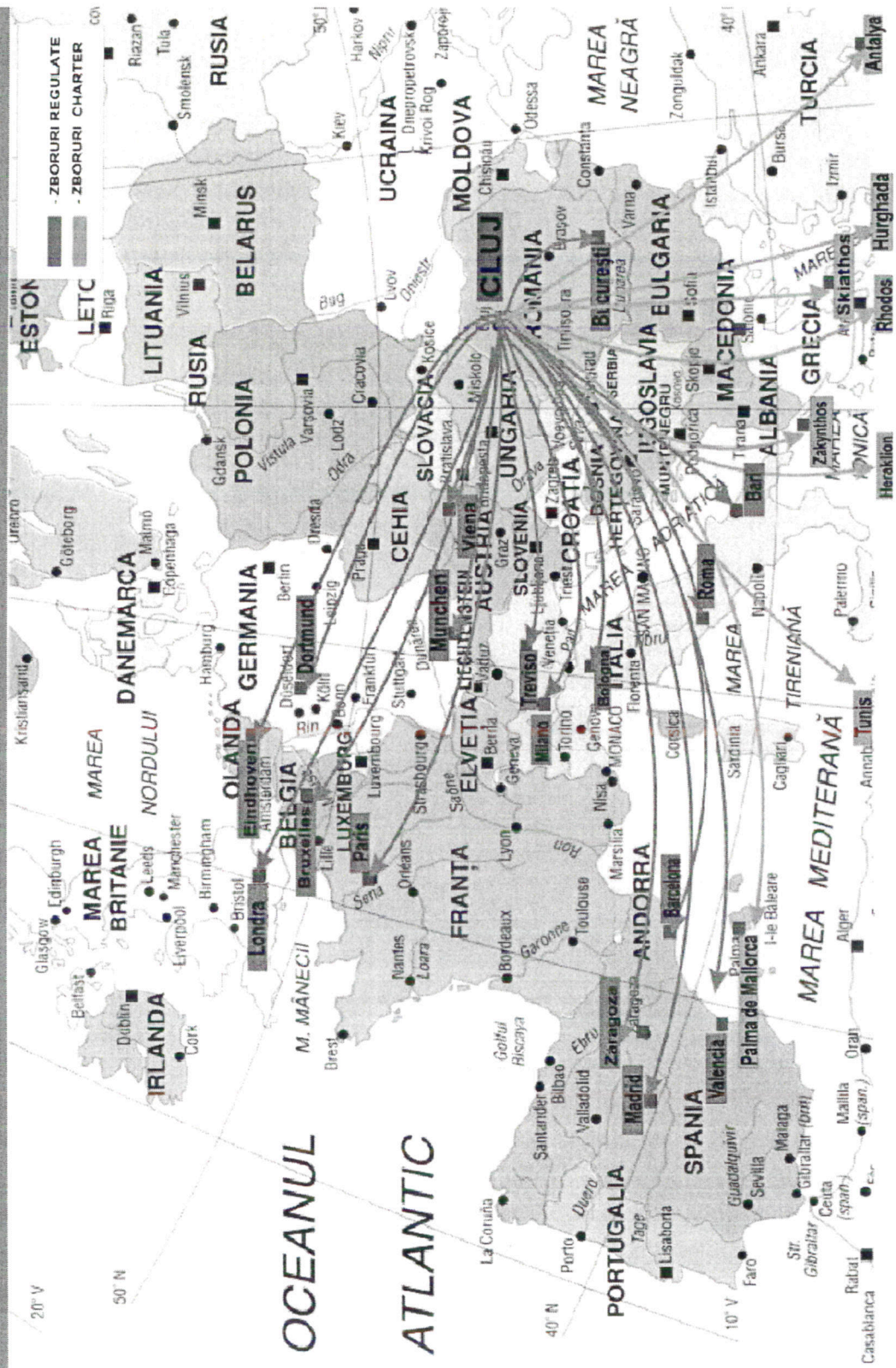
- ABC Air Hungary



- SILVER AIR



AEROPORTUL INTERNAȚIONAL CLUJ-NAPOCA - DESTINAȚII



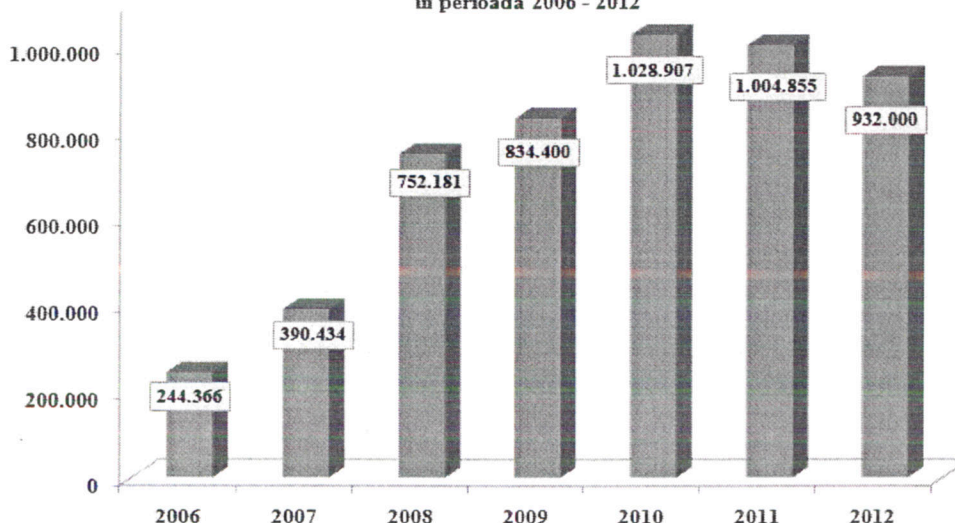
EVOLUȚIE TRAFIC



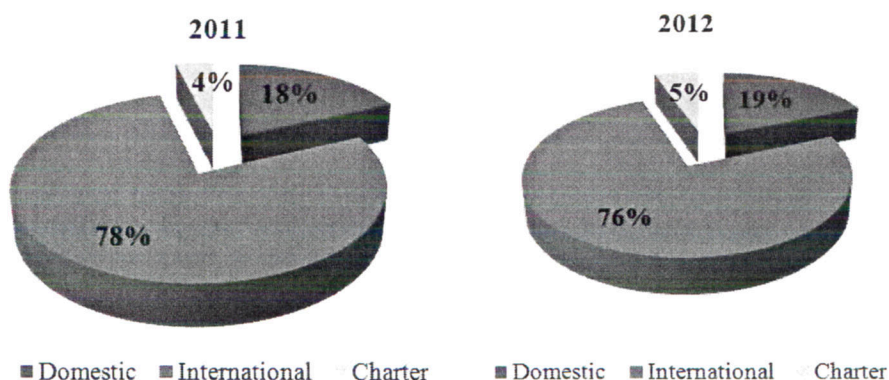
În perioada cuprinsă între 2007-2010, Aeroportul Internațional Cluj-Napoca a înregistrat ritmuri mari de creștere ale traficului aerian de pasageri. Această creștere a fost determinată de realizarea unui management performant și eficient, de adoptarea unor strategii de marketing care au generat dezvoltarea traficului aerian și atragerea unor noi operatori aerieni pe piața clujeană (Wizz Air, Malev, Lufthansa).

În graficul de mai jos este prezentată evoluția traficului aerian de pasageri îmbarcați/debarcați pe Aeroportul Internațional Cluj-Napoca în perioada 2006-2012:

Evoluția traficului de pasageri de pe Aeroportul Internațional Cluj-Napoca în perioada 2006 - 2012



Traficul Domestic Internațional și Charter de pe aeroportul Internațional Cluj-Napoca în perioada 2011 – 2012



REALIZĂRI 2011-2012



1.000.000 DE PASAGERI PENTRU AL DOILEA AN CONSECUTIV

În 2011, Aeroportul Internațional Cluj-Napoca a atins pentru al doilea an consecutiv pragul de 1.000.000 de pasageri, afirmându-se din nou ca unul dintre cele mai importante aeroporturi ale României și ca principalul aeroport care deservește regiunea de Nord-Vest a țării.

PRINCIPALELE LUCRĂRI DEMARATE SAU REALIZATE ÎN ANII 2011-2012:

➤ Pista de decolare-aterizare de 3500 m cu etapa a I-a Pista de 2100 m

În data de 8 septembrie 2011, au început lucrările pentru construirea unei noi piste la Aeroportul Internațional Cluj-Napoca. Lucrările demarate pentru realizarea primilor 2.100 m ai pistei constituie prima etapă a investiției, care are în vedere o pistă de decolare-aterizare de 3.500 m. Este prima pistă care se construiește în România în ultimii 50 de ani integral, pornind de la fundație.

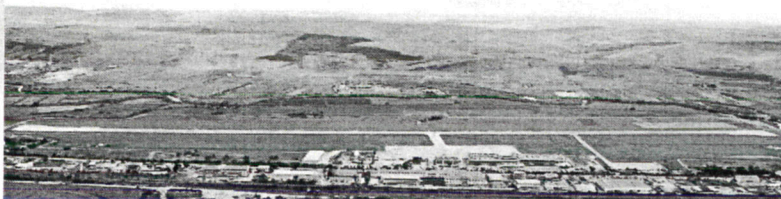
Pista veche datează din anul 1968 și are o lățime de 30 de metri. Noua pistă va avea 45 de m lățime, mergând până la 60 de m cu acostamente. Proiectul face parte dintr-un amplu program de investiții demarat de Consiliul Județean Cluj, ce se derulează în prezent la aeroport și are un rol important în susținerea dezvoltării regionale și a creșterii traficului de pasageri pe termen mediu și lung.

În anul 2012 aceste lucrări au continuat ajungându-se ca la finele anului să poată fi raportat un procent de realizare a lucrărilor de 68%. Se estimează că lucrările la noua pistă de decolare-aterizare de 2.100 m vor fi finalizate în luna iulie 2013.

➤ Reparații curente pista de decolare-aterizare.

- S-au efectuat, în regie proprie, lucrări de marcaje, reparații, întreținere, curățenie la pista de decolare-aterizare existentă.

PROIECTE 2013- 2016

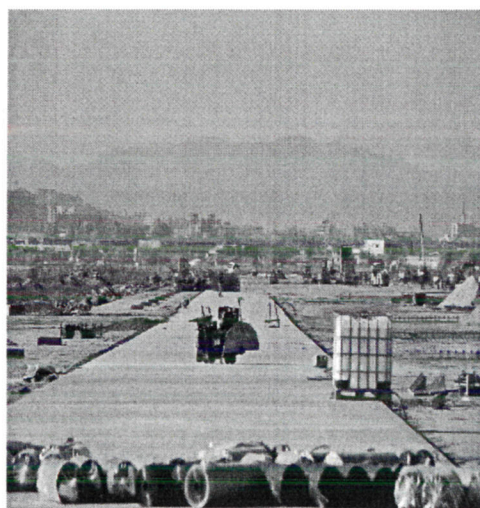


1. Finalizarea Pistei de decolare-aterizare de 3.500 m (etapa I-2.100 m) și suprafețe de mișcare aferente

Perioada estimată pentru finalizarea lucrărilor este după cum urmează:

- PDA 2.100m x 45m – anul 2013
- cale de rulare G 314m x 25m – anul 2014

Până în prezent, stadiul fizic de realizare a lucrărilor este de aproximativ de 68% incluzând și achiziția de echipamente și materiale.



2. Realizarea proiectului Studii pentru dezvoltarea infrastructurii de transport intermodal pentru pasageri și marfă (TEN-T)

Perioada estimată de realizare a studiilor: 2013-2014

Surse de finanțare:

- 50% fonduri europene nerambursabile
- 50% cofinanțare de la Consiliul Județean Cluj

Principalele obiective de infrastructură care sunt estimate a se realiza în urma studiilor TEN-T sunt:

- platformă stație cale ferată – pentru transportul de persoane
- platformă operare aeronave și platformă cale ferată
- conexiuni de transport
- aerogară cargo

3. Pista de decolare-aterizare de 3.500 m (etapa II) și suprafețe de mișcare aferente

Elaborarea documentației de proiectare și demarare proceduri de achiziție publică: 2013

Execuție lucrări: 2014 – 2016

4. Construirea de noi suprafețe de mișcare

Execuție lucrări: 2014-2016 în funcție de obținerea finanțării

5. Iluminat de securitate la platforma etapa a II-a, pe partea de Est:

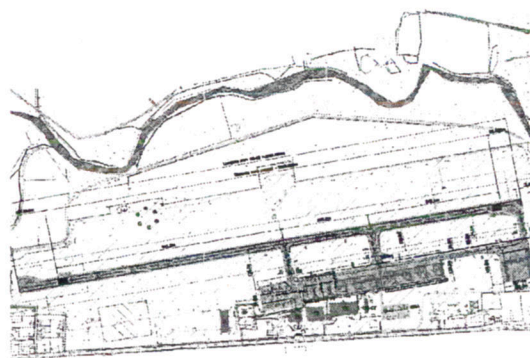
Perioada estimată în care se va derula proiectul:

- elaborare documentațiilor de proiectare: 2013
- execuție lucrări: 2014-2016, concomitent cu desfășurarea lucrărilor de construire a suprafețelor de mișcare

6. Drum perimetral de securitate:

Perioada în care se va derula investiția:

- este condiționată de identificarea surselor de finanțare și realizarea celorlalte obiective, inclusiv devierea râului Someș
- execuție lucrări: 2013-2014



DATE TEHNICE ȘI OPERAȚIONALE

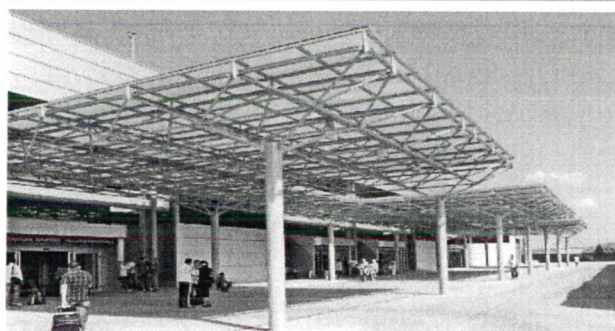


TERMINALUL DE SOSIRI



- suprafața totală: 10,812 mp
- 3 nivele
- 3 benzi bagaje
- două fluxuri de procesare a pasagerilor : intern și internațional (non-Schengen și Schengen)
- capacitate de procesare: 2,000,000 pasageri/an, 750 pasageri/oră de vârf
- salon VIP
- spații comerciale
- 3 porți

TERMINALUL DE PLECĂRI



- suprafața totală: 16, 150 mp
- 3 nivele
- 24 ghișee de check-in
- două fluxuri de procesare a pasagerilor: intern și internațional (non-Schengen și Schengen)
- capacitate de procesare: 1,500,000 pasageri/an, 750 pasageri/oră de vârf
- salon VIP
- galerie comercială
- capelă
- 6 porți

Capacitatea sistemului de handling al bagajelor

- 2 linii colectoare
- 24 ghișee check-in
- 2 ghișee check-in pentru VIP
- 2 carusele pentru bagaje în Terminalul de Plecări
- Sistem de securitate integrat (3 EDS)
- Capacitate totală de procesare (3,600 bag/ h); 1,200/ EDS

Capacitate de parcare a aeronavelor pe platformă

- Aeronave de categoria C (de ex. Boeing 737, Airbus 320)
- Aeronave de categoria B (de ex. ATR, Focker, SAAB 2000)

Caracteristici tehnico-operaționale

- Capacitate operațională: 10 mișcări aeronave/oră
- Tipul de trafic permis: IFR / VFR
- Pista: 08-26: 2100 x 30 + 2 x 7.5m asfalt; 36 R/D/W/T
- Platformă: 10 standuri parcare aeronave (3 aeronave categoria B, 7aeronave categoria C)
- Mijloace de salvare și luptă împotriva incendiilor – specifice pentru CAT 8 OACI
- Program de operare: 24/24 h

H O T Ă R Ă R E A
NR. 103 din 20 aprilie 2011

privind declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m”

Consiliul Județean Cluj,

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m”, propus de domnul Președinte Alin Tișe;

Având în vedere prevederile:

- Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii privind finanțele publice locale nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local nr. 255/2010;
- Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 135/2008 privind aprobarea Studiului de fezabilitate «Aeroportul Internațional Cluj-Napoca ~ Pista de decolare aterizare la 3500 m»;
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 145/2010 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 135/2008 privind aprobarea studiului de fezabilitate pentru obiectivul de investiții «Aeroportul Internațional Cluj-Napoca – Pista de decolare aterizare 3500 m»;
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 28/2011 privind aprobarea Studiului de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Pista de decolare - aterizare 3500 m - Etapa I și suprafețe de mișcare aferente la Aeroportul Internațional Cluj-Napoca”;
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 32/2011 privind aprobarea bugetului general propriu pe anul 2011, pe capitole, subcapitole, titluri, articole și aliniate;

Fiind îndeplinite prevederile cuprinse în art. 44-45 și în art. 94-98 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 115 alin. (1) lit. c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h o t ă r ă ș t e :

Art. 1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m” și coridorul de expropriere, conform **anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere, situate pe amplasamentul lucrării „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m”, declarată de utilitate publică potrivit art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 255/2010, expropriator fiind Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj.

Art. 3. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Cluj, prin Direcția Generală Buget-Finanțe, Resurse Umane; Direcția Juridică, Arhitectul Șef al Județului Cluj și Regia Autonomă Aeroportul Internațional Cluj-Napoca.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului, în termenul prevăzut de lege, Direcției Generale Buget-Finanțe, Resurse Umane; Direcției Juridice, Direcției Dezvoltare și Investiții, Arhitectului Șef al Județului Cluj, Regiei Autonome Aeroportul Internațional Cluj-Napoca, precum și Prefectului Județului Cluj, și se aduce la cunoștință publică prin, publicarea în Monitorul Oficial al Județului Cluj și pe pagina de internet “www.cjcluj.ro”.

PREȘEDINTE,

ALIN TIȘE

**Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,**

SIMONA GACI

NOTA: Anexa poate fi consultată la Serviciul Administrație Publică, ATOP din cadrul Consiliului Județean Cluj, camera nr. 58.

H O T Ă R Ă R E A
NR. 189 din 30 iunie 2011

pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 103/2011 privind declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m”

Consiliul Județean Cluj,

Analizând proiectul de hotărâre modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 103/2011 privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m”, propus de domnul Președinte Alin Tișe;

Având în vedere prevederile:

- Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii privind finanțele publice locale nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local nr. 255/2010, cu completările și modificările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 135/2008 privind aprobarea Studiului de fezabilitate «Aeroportul Internațional Cluj-Napoca ~ Pista de decolare aterizare la 3500 m»;
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 145/2010 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 135/2008 privind aprobarea studiului de fezabilitate pentru obiectivul de investiții «Aeroportul Internațional Cluj-Napoca – Pista de decolare aterizare 3500 m»;
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 28/2011 privind aprobarea Studiului de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Pista de decolare - aterizare 3500 m - Etapa I și suprafețe de mișcare aferente la Aeroportul Internațional Cluj-Napoca”;
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 32/2011 privind aprobarea bugetului general propriu pe anul 2011, pe capitole, subcapitole, titluri, articole și aliniate;

Fiind îndeplinite prevederile cuprinse în art. 44-45 și în art. 94-98 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 115 alin. (1) lit. c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h o t ă r ă ș t e:

Art. I. Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 103 din 20 aprilie 2011 privind declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m”, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 1 se modifică și va avea următorul cuprins:

„**Art. 1.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m” și coridorul de expropriere, conform **anexei nr. 1.**”

2. Articolul 2 se modifică și va avea următorul cuprins:

„**Art. 2. (1)** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere, situate pe amplasamentul lucrării „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m”, declarată de utilitate publică potrivit art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 255/2010, expropriator fiind Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj.

(2) Lista cuprinzând imobilele supuse exproprierii pentru realizarea etapei I a lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m ”, situate pe raza localității Cluj-Napoca, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor este prevăzută în **anexa nr. 2.**”

(3) Lista cuprinzând imobilele supuse exproprierii pentru realizarea etapelor II și III a lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m”, situate pe raza localităților Cluj-Napoca și Apahida, precum și proprietarii sau deținătorii acestora, este prevăzută în **anexa nr. 3.**”

3. După **articolul 2** se introduce un nou articol, articolul **2¹**, cu următorul cuprins:

„**Art. 2¹.** Pentru anul 2011, suma de **1.630.165 lei**, necesară plății sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele expropriate în vederea realizării etapei I a lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca-Pista de decolare - aterizare 3500 m ”, se asigura din bugetul propriu al Județului Cluj.

4. După **articolul 2** se introduce un nou articol, articolul **2²**, cu următorul cuprins:

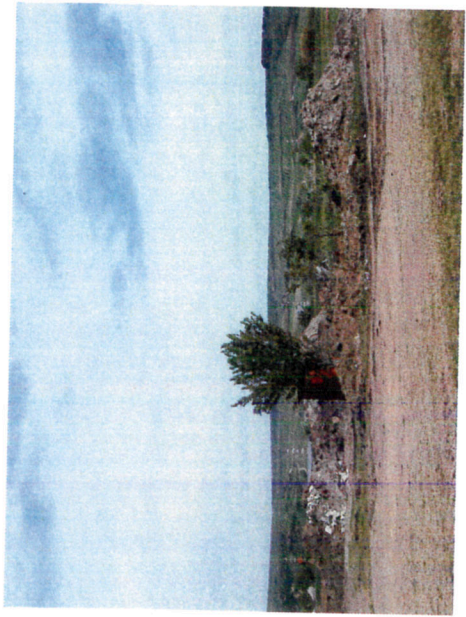
„**Art. 2².** Anexele nr. 1 - 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Art. II. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Cluj, prin Direcția Generală Buget-Finanțe, Resurse Umane; Direcția Juridică, Arhitectul Șef al Județului Cluj și Regia Autonomă Aeroportul Internațional Cluj-Napoca.

Art. III. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului, în termenul prevăzut de lege, Direcției Generale Buget-Finanțe, Resurse Umane; Direcției Juridice; Direcției Dezvoltare și Investiții; Arhitectului Șef al Județului Cluj; Regiei Autonome Aeroportul Internațional Cluj-Napoca, precum și Prefectului Județului Cluj, și se aduce la cunoștință publică prin, publicarea în Monitorul Oficial al Județului Cluj și pe pagina de internet “www.cjcluj.ro”.

PREȘEDINTE,
ALIN TIȘE

Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
SIMONA GACI





Data imaginilor: 8/19/2012 46°47'07.2"N 23°41'09.17"E cota: 310 m altitudinea de la nivel

© 2013 Google

Henri Coandă

795 m

1N

80

Lista cuprinzând imobilele supuse exproprierii pentru realizarea lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca- Pista de decolare - aterizare 3500 m”-Etapa a-II-a

Nr. dosar	Nume proprietari	UAT	Tarla	Parcela	Nr. cad. vechi	NR. TOPO	Sup. Acte (mp)	Zona valorica	Sup. Expropriata totala (mp)	Sup. Expropriata intravilan (mp)	Sup. Expropriata extravilan (mp)	Sup. Neexpropriata (mp)	SUMA DE PLATA (LEI)
Fir director 07													
14	TANTAU IOANA-ANTONELA	Municipiul Cluj-Napoca	142	48-51/2/17/2	276049	48-51/2/17/2	4275	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	4061	4061	0	214	320.819
15	SC MARIMOD PRODCOM IMPEX SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	26	263072	48/2-51/18/2	5593	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2927	2927	0	2666	231.233
59	MORAR RADU-ADRIAN	Municipiul Cluj-Napoca	46	50		nr.topo.798/4/2/6/2/2 798/4/2/28/2	1200	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1200	1200	0	0	94.800
60	LUCA MARIOARA, CHIOREAN IOAN, SIMEN VALERIA, SILAGHI ANGELA	Municipiul Cluj-Napoca	46	49			2900	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2706	2706	0	194	213.774
61	FEURDEAN I. ALEXANDRU	Municipiul Cluj-Napoca	46	48/1	25781		1350	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1350	1350	0	0	106.650
62	FEURDEAN LAURENTIU, MURESAN DESDEMONA AIDA	Municipiul Cluj-Napoca	46	48/1	25871		1350	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1350	1350	0	0	106.650
63	SZASZ ISTVAN, SZASZ CARMEN-ELENA, BORODI MARCEL, BORODI SORINA	Municipiul Cluj-Napoca	46	47	270983	798/4/2/27/2	5500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	5500	5500	0	0	434.500
64	LAPUSAN I. LUCRETIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	45			2880	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2880	2880	0	0	227.520
65	LAPUSAN G. VASILE NICOLAE	Municipiul Cluj-Napoca	46	45	274658	798/4/2/26/2	2777	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2777	2777	0	0	219.383
67	BALINT CUPSA GAVRIL, BALINT CUPSA VIORICA	Municipiul Cluj-Napoca	46	43	7291		5575	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	5575	5575	0	0	440.425
82, 84, 85, 86	GABOR MARIA, FIUA VALERICA	Municipiul Cluj-Napoca	46	798/1/1/79/2 798/1/1/78/2 798/1/1/77/2 798/1/1/77/1	25730	798/1/1/79/2 798/1/1/78/2 798/1/1/77/2 798/1/1/77/1	1993	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1993	1993	0	0	157.447
676	JUCAN VIOLINA	Municipiul Cluj-Napoca	46	50/1			846	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	639	639	0	207	50.481
TOTAL SUPRAFATA FIR DIRECTOR 07 (mp)									32.958			TOTAL LEI	2.603.682
Banda pista													
18	MARCUT ROZALIA, MATEIU LUCRETIA, SOMESFALEAN AUGUSTA DIANA	Municipiul Cluj-Napoca	46	28			200	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	200	200	0	0	15.800
35	BIRLEA TUDOR-NICOLAIE	Municipiul Cluj-Napoca	46	36	274020		7400	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	7400	7400	0	0	584.600
72	BIRLEA TUDOR-NICOLAIE	Municipiul Cluj-Napoca	46	40	274007		4200	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	4200	4200	0	0	331.800
73	DORUTIU AP. DORIN RADU, ILEA A. LILIANA ANGELICA, RUSU I. DOINA, MOLNAR I. EMILIA, MOLNAR I. VIOREL, ARDELEANU GHE. PETRONELA, ARDELEANU GHE. GHEORGHE MIRCEA	Municipiul Cluj-Napoca	46	39	25783		13400	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	13400	13400	0	0	1.058.600
91	DARABAN I. SILVIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	5	25785		1360	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1360	1360	0	0	107.440
92, 93	DARABAN SILVIA, IONESCU OVIDIU, POP MARIANA-LIDIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	6, 7	25732		2720	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2720	2720	0	0	214.880
94	CALATEAN JOHN, CALATEAN I. ALEXANDRA, CALATEAN GEORGIANA, CALATEAN GEORGE	Municipiul Cluj-Napoca	46	798/1/1/68	270262	798/1/1/68	1400	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1400	1400	0	0	110.600
108	CRETU MARTA, VERCERDEA VALERIA, DARJAN NICOLAE, FARAGO SABINA, DARJAN IOAN	Municipiul Cluj-Napoca	45	798/1/1/3			1400	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1400	1400	0	0	110.600
110	GABOR ORTENZIA, GABOR BENIAMIN-GHEORGHE, COCIS MARIANA, COCIS RAZVAN VASILE, COCIS RAUL-HORATIU, FEURDEAN DOINA-ELENA, TRIF CORINA-LIVIA, BOTA I. IOAN, PUNI G. DORINA, DULCA GEORGETA, DULCA ALEXANDRA, DULCA IOANA, JUCAN TUDOR, JUCAN VLAD, CIGHIR G. MARGARETA, ANTONESCU G. MAGDALENA, CEUCA G. OLGA	Municipiul Cluj-Napoca	46	67	270556	798/1/1/31	1360	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1360	1360	0	0	107.440
111	COROIU I. MARIA, LAPUSAN I. ANA, VERESEZAN I. VALERIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	70	25784		1360	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1360	1360	0	0	107.440
112	COROIU I. MARIA, LAPUSAN I. ANA, VERESEZAN I. VALERIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	71	25856		1360	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1360	1360	0	0	107.440
118	CENAN IOAN, CENAN ANA IRINA	Municipiul Cluj-Napoca	46	66	25861		1360	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1360	1360	0	0	107.440
119	RUSU ROZALIE, RUSU D. DUMITRU, RUSU D. VIOREL	Municipiul Cluj-Napoca	46	72(798/1/1/35)	275239		1360	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1360	1360	0	0	107.440
120	POP P. MARCEL, ISPAS I. MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	73(798/1/1/34)	275309		1360	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1360	1360	0	0	107.440
122	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/2	798/1/2/5/2	741	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	741	741	0	0	58.539
123	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/3	798/1/2/5/2	500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	500	500	0	0	39.500
124	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/4	798/1/2/5/2	500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	500	500	0	0	39.500
125	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/5	798/1/2/5/2	500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	500	500	0	0	39.500
126	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/6	798/1/2/5/2	500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	500	500	0	0	39.500

Nr. dosar	Nume proprietari	UAT	Tarla	Parcela	Nr. cad. vechi	NR. TOPO	Sup. Acte (mp)	Zona valorica	Sup. Expropriata totala (mp)	Sup. Expropriata intravilan (mp)	Sup. Expropriata extravilan (mp)	Sup. Neexpropriata (mp)	SUMA DE PLATA (LEI)
127	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/7	798/1/2/5/2	694	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	694	694	0	0	54.826
128	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/8	798/1/2/5/2	779	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	779	779	0	0	61.541
129	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/9	798/1/2/5/2	500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	500	500	0	0	39.500
130	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/10	798/1/2/5/2	500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	500	500	0	0	39.500
131	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/11	798/1/2/5/2	500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	500	500	0	0	39.500
132	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/12	798/1/2/5/2	500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	500	500	0	0	39.500
133	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/13	798/1/2/5/2	681	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	681	681	0	0	53.799
134	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/14	798/1/2/5/2	1325	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1325	1325	0	0	104.675
335	NICIPORUC ALEXANDRU, NICIPORUC ELISABETA	Municipiul Cluj-Napoca	142	4	262935	798/1/1/72	1361	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1361	1361	0	0	107.519
342	DULCA IOAN, SERBAN ANA, JUCAN GHEORGHE, BOLGAR ILEANA, JUCAN LIVIA, FODOR SUSANA MARIA, HUDREA AVIA, HUDREA IOAN, SIMION MARIICARA	Municipiul Cluj-Napoca	45	2866/1	25787		10100	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	10100	10100	0	0	797.900
682	Teren la dispozitia comisiei	Municipiul Cluj-Napoca	46				2323	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2323	2323	0	0	183.517
TOTAL SUPRAFATA BANDA PISTA CAPAT 07 (mp)									62.244			TOTAL LEI	4.917.276
Zona critica ILS de directie													
68	MORAR N. MARIA, MORAR GHEORGHE, MORAR V. ALEXANDRU, MIHU V. ELENA MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	43	274287	798/4/2/23/3, 798/4/2/24/4	2625	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2625	2625	0	0	207.375
69	MORARIU A. OLGA, GIURGIU N. IULIANA	Municipiul Cluj-Napoca	46	43	274295	798/4/2/23/4, 798/4/2/24/5	2625	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2625	2625	0	0	207.375
70	SUCIU LUCRETIA, GADALEAN MARIA, GADALEAN OVIDIU FELICIAN, GADALEAN LAURA	Municipiul Cluj-Napoca	46	42	12358		4054	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	4054	4054	0	0	320.266
71	ICLENZAN VASILE, MAN TEOFIL, MAN ANA	Municipiul Cluj-Napoca	46	41	11029		5505	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	5505	5505	0	0	434.895
70	CAMPEAN MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	142	798/1/1/80/2	25782	798/1/1/80/2	1238	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1238	1238	0	0	97.802
81, 83	GABOR MARIA, FUIA VALERICA	Municipiul Cluj-Napoca	46	798/1/1/79/1, 798/1/1/78/1	25805	798/1/1/79/1, 798/1/1/78/1	1400	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1400	1400	0	0	110.600
97	OANCEA CALIN RADU, OANCEA SIMONA VERONICA	Municipiul Cluj-Napoca	46	798/2/2	13542		6833	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	6833	6833	0	0	539.807
680	JUCAN VIOLINA	Municipiul Cluj-Napoca	46	43/1			293	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	293	293	0	0	23.147
704	JUCAN VIOLINA	Municipiul Cluj-Napoca	142	798/1/1/80/1		798/1/1/80/1	122	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	122	122	0	0	9.638
TOTAL SUPRAFATA ZONA CRITICA ILS (mp)									24.695			TOTAL LEI	1.950.905
Fir director 25													
261	PAROHIA ROMANA UNITA CU ROMA GRECO CATOLICA SOMESENI	Municipiul Cluj-Napoca	13	842/2/12	262602	nr.topo.842/2/12	5631	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	5631	0	5631	0	287.181
264	GUIA ANA	Municipiul Cluj-Napoca	13	842/2/13/2/1	25724	nr.topo.842/2/13/2/1	2168	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	2168	0	2168	0	110.568
265	Teren la dispozitia comisiei	Municipiul Cluj-Napoca	13	842/2/13/2/2		nr.topo.842/2/13/2/2	492	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	492	0	492	0	25.092
272	SILASI VASILE	Municipiul Cluj-Napoca	13	839/1/2	275993	839/1/2	5755	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	5755	0	5755	0	293.505
309	RUSU IOAN, TEUTAN VIORICA	Municipiul Cluj-Napoca	13	851/5/2		nr.topo.851/5/2	1957	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	1957	0	1957	0	99.807
310	Suciu Corina Petronela, Luca Maria	Municipiul Cluj-Napoca	13	851/4		nr.topo.851/4	3914	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	3914	0	3914	0	199.614
376	TEUTAN VIORICA, RUSU IOAN	Apahida	28	1054/20/2			1992	ZONA 8 - EXTRAVILAN ARABIL	1992	0	1992	0	63.744
688	Teren la dispozitia comisiei	Municipiul Cluj-Napoca	45				7294	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	7294	0	7294	0	371.994
4	MACICASAN MARIA, MACICASAN ION	Municipiul Cluj-Napoca	45	105	283683		5800	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	5800	0	5800	0	295.800
755	MACICASAN MARIA, BANU ANA	Municipiul Cluj-Napoca	45	106	283682		2619	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	2619	0	2619	0	133.569
756	ROTARU EMIL	Municipiul Cluj-Napoca	45	107	283684		8700	ZONA 3 - EXTRAVILAN ARABIL	8700	0	8700	0	443.700
TOTAL SUPRAFATA FIR DIRECTOR 25 (mp)									46.322			TOTAL LEI	2.324.574
Deviere pârau Becas													
7	MARICEAN ANA	Municipiul Cluj-Napoca	46	21-800/2/2/7		800/2/2/7	979	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	16	16	0	963	1.264
8	IELCIU MARIA, IELCIU EMIL	Municipiul Cluj-Napoca	46	21-800/2/2/8		800/2/2/8	979	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	70	70	0	909	5.530
9	SUCIU RAUL PETRU	Municipiul Cluj-Napoca	46	21-800/2/2/9		800/2/2/9	979	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	153	153	0	826	12.087
10	SOCACIU P. PETRU	Municipiul Cluj-Napoca	46	22/1			2100	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	498	498	0	1602	39.342
11	HOBAN LEONORA	Municipiul Cluj-Napoca	46	22/2	14113		3848	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1020	1020	0	2828	80.580
12	VISAN LAZAR, VISAN MARIA, BODOCAN GLIGOR, BODOCAN MARIA, COSMA RUSANDA, COSMA NICOLAE, BACIU LUCICA, BACIU VIOREL, PANTEA MIHAI, PANTEA ILEANA, ARIESAN RARES, MARICEAN ANA, IELCIU MARIA, IELCIU EMIL, SUCIU RAUL	Municipiul Cluj-Napoca	46	21-800/2/2/10		800/2/2/10	253	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	253	253	0	0	19.987
21	SC ROTTAPRINT SRL	Municipiul Cluj-Napoca	142	30	269447	798/4/2/12	5753	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	5753	5753	0	0	454.487
22	SC ROTTAPRINT SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	31	24595		5554	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	5554	5554	0	0	438.766
23	MOCEAN IOAN	Municipiul Cluj-Napoca	46	32	17195		1205	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1205	1205	0	0	95.195
24	MOCEAN IOAN	Municipiul Cluj-Napoca	46	32	17196		1113	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1113	1113	0	0	87.927
25	SC RAJOMA SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	32	17197		1391	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1391	1391	0	0	109.889
26	SC RAJOMA SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	32	17198		1391	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1391	1391	0	0	109.889
27	SC RAJOMA SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	32	17199		400	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	400	400	0	0	31.600
28	SC A&G MED TRADING SRL, SC A P VOPSELE SRL, SC PAVAGLIONE SRL, SC COPA ELECTRONIC SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	33	16111		787	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	787	787	0	0	62.173
29	SC A&G MED TRADING SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	33	16112		1164	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1164	1164	0	0	91.956
30	SC COPA ELECTRONIC SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	33	16113		1201	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1201	1201	0	0	94.879
31	SC PAVAGLIONE SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	33	16114		1201	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1201	1201	0	0	94.879
32	SC AP VOPSELE SRL	Municipiul Cluj-Napoca	46	33	16115		1201	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1201	1201	0	0	94.879
33	MARCUT ROZALIA, MATEIU LUCRETIA, SOMESFALEAN AUGUSTA DIANA	Municipiul Cluj-Napoca	46	34			1600	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1600	1600	0	0	126.400

Nr. dosar	Nume proprietari	UAT	Tarla	Parcela	Nr. cad. vechi	NR. TOPO	Sup. Acte (mp)	Zona valorica	Sup. Expropriata totala (mp)	Sup. Expropriata intravilan (mp)	Sup. Expropriata extravilan (mp)	Sup. Neexpropriata (mp)	SUMA DE PLATA (LEI)
34	FEURDEAN CRISTIAN OCTAVIAN, LOBONTIU MIRELA LIGIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	35	11028		5500	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	5500	5500	0	0	434.500
36	PODAR I. NASTASIA, COVACI I. MARIA, PODAR I. ILIE	Municipiul Cluj-Napoca	46	37	25729		7000	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	7000	7000	0	0	553.000
52	TOROK ILDIKO	Municipiul Cluj-Napoca	46	51	6138/19		479	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	479	479	0	0	37.841
53	FLOREA MARIUS, FLOREA GABRIELA CRISTINA	Municipiul Cluj-Napoca	46	51	6138/20		474	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	474	474	0	0	37.446
79	FICIOR VALERIA, ROSCA MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	142	798/1/1/81		798/1/1/81	1360	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1360	1360	0	0	107.440
121	FLORESCU MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	74	10221/1	798/1/2/5/2	2900	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2900	2900	0	0	229.100
135	TELECAN PETRU, TELECAN EUGEN, SACARA MARIA	Municipiul Cluj-Napoca	46	75	11541	796/1/4/2,797/1,797/2,798/1/2/3,798/1/2/4	11000	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	10872	10872	0	128	858.888
136	EL ASTRAL MOHAMED	Municipiul Cluj-Napoca	46	77(798/1/2/1, 796/1/2)	3155	796/1/2,798/1/2/1	17971	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	2286	2286	0	15685	180.594
338	MORAR PETRU, GABOR ILEANA	Municipiul Cluj-Napoca	142	76		798/1/2/2	2700	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1959	1959	0	741	154.761
507	ADS, ROXER	Municipiul Cluj-Napoca	46				12323	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	12277	12277	0	0	969.883
678	Teren la dispozitia comisiei	Municipiul Cluj-Napoca	46				301	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	45	45	0	256	3.555
679	JUCAN VIOLINA	Municipiul Cluj-Napoca	46	34/1			1057	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1057	1057	0	0	83.503
730	RUS STEFAN-VASILE	Municipiul Cluj-Napoca	46	50		nr.topo.798/4/2/6/2/3 798/4/2/6/2/4	1100	ZONA 2 - INTRAVILAN ARABIL	1072	1072	0	28	84.688
TOTAL SUPRAFATA DEVIERE PĂRĂU (mp)									73.252			TOTAL LEI	5.786.908
											TOTAL GENERAL LEI	17.583.345	

Centralizator privind expropriile

Zona	Suprafata (Ha)	Valoarea (LEI)
Fir director 07	3,30	2.603.682
Fir director 25	4,63	2.324.574
Banda pistei	6,22	4.917.276
Zona critica ILS	2,47	1.950.905
Deviere pârâu Becaş	7,33	5.786.908
TOTAL	23,95	17.583.345

NOTA: Datele de identificare a parcelelor, sunt preluate din tabelul pus la dispozitie de catre S.C. Geo Earth S.R.L. Bucuresti
Valoarea parcelelor a fost determinată pe baza Raportului de Evaluare Imobiliară întocmit de către S.C. Geo Earth S.R.L. Bucureşti.
Valoarea parcelelor situate în Zona 2 - Intravilan Arabil Cluj-Napoca a fost calculată la un preţ de 79 lei / mp
Valoarea parcelelor situate în Zona 3 - Extravilan Arabil Cluj-Napoca a fost calculată la un preţ de 51 lei / mp
Valoarea parcelelor situate în Zona 8 - Extravilan Arabil Apahida a fost calculată la un preţ de 32 lei / mp

PREŞEDINTE
HOREA-DORIN UIOREANU

Contrasemnează
SECRETARUL JUDEŢULUI
SIMONA GACI

